

Издатель: Рийгикогу  
Вид акта: Закон  
Вид текста: полный текст  
Дата вступления редакции в силу: 01.07.2018  
Окончание действия редакции: 31.12.2018  
Отметка об опубликовании: RT I, 29.06.2018, 6

## **ЗАКОН О ВЕЩНОМ ПРАВЕ<sup>1</sup>**

Принят 09.06.1993  
RT I 1993, 39, 590  
Вступил в силу 01.12.1993

Изменения внесены следующими нормативно-правовыми актами:

Принятие	Опубликование	Вступление в силу
15.02.1995	RT I 1995, 26, 355	18.03.1995
14.06.1995	RT I 1995, 57, 976	12.07.1995
5.06.1996	RT I 1996, 45, 848	01.01.1997
26.06.1996	RT I 1996, 51, 967	29.07.1996
11.06.1997	RT I 1997, 52, 833	01.01.1998
12.01.1998	RT I 1998, 12, 152	16.02.1998
11.03.1998	RT I 1998, 30, 409	01.07.1998
17.06.1998	RT I 1998, 59, 941	10.07.1998
17.02.1999	RT I 1999, 26, 377	23.03.1999
17.02.1999	RT I 1999, 27, 380	01.04.1999

полный текст в бумажном издании Riigi Teataja («Государственный Вестник») - RT I 1999, 44, 509

13.03.2001	RT I 2001, 34, 185	10.04.2001
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
15.05.2002	RT I 2002, 47, 297	01.01.2003
5.06.2002	RT I 2002, 53, 336	01.07.2002
13.11.2002	RT I 2002, 99, 579	01.01.2003
15.01.2003	RT I 2003, 13, 64	01.07.2003
22.01.2003	RT I 2003, 17, 95	01.01.2004
19.11.2003	RT I 2003, 78, 523	27.12.2003
10.03.2004	RT I 2004, 20, 141	12.04.2004
22.04.2004	RT I 2004, 37, 255	01.05.2004
15.06.2005	RT I 2005, 39, 308	01.01.2006
19.10.2005	RT I 2005, 59, 464	15.11.2005
21.02.2007	RT I 2007, 24, 128	26.03.2007
10.12.2008	RT I 2008, 59, 330	01.01.2009
21.05.2009	RT I 2009, 30, 178	01.10.2009
15.06.2009	RT I 2009, 37, 251	10.07.2009
9.12.2009	RT I 2009, 68, 463	01.01.2010
27.01.2010	RT I 2010, 8, 37	27.02.2010

22.04.2010	RT I 2010, 22, 108	01.01.2011, вступает в силу в день, определенный решением Совета Европейского Союза о признании недействительным исключения, введенного в отношении Эстонской Республики на основании, предусмотренном частью 2 статьи 140 Договора о функционировании Европейского Союза, решение Совета Европейского Союза от 13.07.2010 г. № 2010/416/ЕС (Официальный журнал ЕС, L 196, 28.07.2010, стр. 24–26).
12.05.2010	RT I 2010, 26, 128	14.06.2010
17.06.2010	RT I 2010, 38, 231	01.07.2010
17.11.2010	RT I, 06.12.2010, 1	05.04.2011
23.02.2011	RT I, 21.03.2011, 4	01.06.2011
9.06.2011	RT I, 29.06.2011, 1	30.06.2011
17.04.2012	RT I, 23.04.2012, 1	17.04.2012 – Решением судебной коллегии конституционного надзора Государственного суда Эстонии от 17.04.2012 г., части 2-4 статьи 15.4 Закона о введении в действие и применении Закона о вещном праве, а также часть первого предложения части 1 статьи 158 <sup>2</sup> Закона о вещном праве «в размере, установленном статьей 15.4 Закона о введении в действие и применении Закона о вещном праве» признаются противоречащими Конституции и считаются недействительными с момента вступления в силу настоящего решения.
19.02.2014	RT I, 13.03.2014, 3	01.01.2018, частично 23.03.2014 и 01.01.2016
20.06.2014	RT I, 08.07.2014, 3	01.08.2014
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014, на основании части 4 статьи 107 <sup>3</sup> Закона о Правительстве Республики, заменены наименования должностей министров из редакции, вступившей в силу 1 июля 2014 года.
11.02.2015	RT I, 04.03.2015, 4	01.07.2015
18.02.2015	RT I, 23.03.2015, 3	01.07.2015
11.06.2015	RT I, 30.06.2015, 4	01.07.2015
15.12.2016	RT I, 31.12.2016, 2	01.01.2017, частично 01.02.2017
18.01.2017	RT I, 25.01.2017, 1	01.03.2017
19.02.2014	RT I, 13.03.2014, 3	01.01.2018, частично 23.03.2014 и 01.01.2016
06.06.2018	RT I, 29.06.2018, 1	01.07.2018

## **Часть 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

### **Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Задачи закона**

Закон о вещном праве устанавливает вещные права, их содержание, возникновение и прекращение, а также является основанием для других законов, регулирующих вещное право.

**Статья 2 – Статья 4** [Статьи недействительны – RT I 2002, 53, 336 – в силе с 01.07.2002]

## **Статья 5. Вещные права**

(1) Вещные права – это собственность (право собственности) и ограниченные вещные права, а именно: сервитуты, реальные повинности, право застройки, преимущественное право покупки и право залога.

(2) В дополнение к вещным правам, указанным в части 1 настоящей статьи, законом также могут устанавливаться прочие вещные права.

## **Статья 6. Собственник**

(1) [Часть недействительна - РТ I 2002, 53, 336 – в силе с 01.07.2002]

(2) Все собственники обладают равными правами, если законом не установлено иное. Имущество юридического лица и юридическое лицо не могут принадлежать другим лицам.

(3) [Часть недействительна - РТ I 2002, 53, 336 – в силе с 01.07.2002]

## **Глава 2 ВЕЩИ**

### **Раздел 1 ПОНЯТИЕ И ВИДЫ**

**Статья 7 – Статья 31.** [Статьи недействительны - РТ I 2002, 53, 336 – в силе с 01.07.2002]

## **Часть 2 ВЛАДЕНИЕ И КРЕПОСТНАЯ КНИГА**

### **Глава 1 ВЛАДЕНИЕ**

#### **Раздел 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **Статья 32. Понятие владения**

Владение – это реальная власть над вещью.  
[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Статья 33. Владелец**

(1) Владелец – это лицо, под реальной властью которого находится вещь.

(2) Лицо, владеющее вещью на основании отношений аренды, найма, хранения, залога или иных отношений подобного рода, дающих ему право на временное владение вещью другого лица, является прямым владельцем, а другое лицо – косвенным владельцем.

(3) Владельцем не является лицо, осуществляющее реальную власть над вещью в соответствии с распоряжениями другого лица в его хозяйстве или на предприятии.

#### **Статья 34. Законное и незаконное владение**

(1) Владение является законным или незаконным в зависимости от того, базируется ли оно на правовом основании.

(2) Владение считается законным до тех пор, пока не будет доказано обратное.  
[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 35. Добросовестное и недобросовестное владение**

(1) Владение является добросовестным, если владелец не знает и не должен знать, что его владение не имеет правового основания, или же что другое лицо обладает большим правом на владение вещью.

(2) Владение является недобросовестным, если владелец знает или должен знать, что его владение не имеет правового основания, или же что другое лицо обладает большим правом на владение вещью.

(3) Владение считается добросовестным до тех пор, пока не будет доказано обратное.  
[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 2 ПРИБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ВЛАДЕНИЯ**

#### **Статья 36. Приобретение владения**

(1) Владение приобретается с получением реальной власти над вещью или над средствами, предоставляющими возможность для осуществления реальной власти над вещью.  
[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Для приобретения владения достаточно договоренности между прежним владельцем и приобретателем, если приобретатель в состоянии осуществлять реальную власть над вещью.

(3) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 37. Приобретение косвенного владения**

Косвенное владение приобретается путем уступки приобретателю права истребования вещи, если вещь остается во владении лица, отчуждающего вещь, или же третьего лица.

#### **Статья 38. Переход владения к наследнику**

Владение переходит к наследнику.

### **Статья 39. Прекращение владения**

(1) Владение прекращается, если владелец отказывается от реальной власти над вещью или же утрачивает её иным образом.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Недолговременное препятствие или перерыв в осуществлении реальной власти над вещью не прекращает владения.

(3) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 3 ЗАЩИТА ВЛАДЕНИЯ**

### **Статья 40. Самоуправство и самоуправное владение**

(1) Владение охраняется законом от самоуправства.

(2) Самоуправством является противозаконное, без согласия владельца, нарушение владения вещью или отъем владения. Владение, полученное вышеописанным способом, является самоуправным.

(3) Нарушением владения являются препятствование владельцу в осуществлении реальной власти над вещью, а также покушение на изъятие вещи или соответствующие угрозы, если имеются основания опасаться их приведения в исполнение.

(4) Ответственность за последствия самоуправного владения несет и наследник этого владения, а также любой другой правопреемник, если последний при приобретении владения знал о самоуправном характере владения предшественника.

### **Статья 41. Самозащита**

(1) Владелец может защищать свое владение от самоуправства с применением силы, при этом не превышая пределы необходимой обороны.

(2) Если движимая вещь самоуправно отбирается у владельца втайне или с применением насилия, то владелец имеет право немедленно отобрать движимую вещь у застигнутого на месте или преследуемого лица, совершившего самоуправство.

(3) Если лишение владения недвижимой вещью производится самоуправно втайне или с применением насилия, то владелец имеет право выдворить совершившее самоуправство лицо с недвижимой вещи и восстановить свою власть над ней.

(4) Право владельца на самозащиту, установленное настоящей статьей, также может быть применено лицом, указанным в части 3 статьи 33 настоящего Закона.

## **Статья 42. Право на поиск**

(1) Если движимая вещь попала из-под власти владельца на недвижимую вещь, находящуюся во владении другого лица, то владелец последней обязан дать свое разрешение на поиск и отъем вещи, если она в промежутке уже не попала в чье-то владение.

(2) Владелец недвижимой вещи имеет право потребовать возмещения ущерба, нанесенного в связи с поиском и отъемом вещи. Если имеются основания предположить возникновение ущерба, то владелец недвижимой вещи имеет право отказать в разрешении на поиск или отъем вещи до получения гарантии. Отказ не допускается, если промедление опасно.

**Статья 43.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Статья 44. Требование, вытекающее из нарушения владения**

(1) В случае нарушения владения владелец имеет право требовать устранения нарушения и предотвращения дальнейшего нарушения.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Требование не удовлетворяется, если владение предъявителя требования является самоуправным по отношению к нарушителю или его предшественнику и было приобретено в течение одного года до совершения нарушения.

## **Статья 45. Требование, вытекающее из отъема владения**

(1) В случае отъема владения владелец имеет право требовать восстановления владения от лица, являющегося самоуправным владельцем по отношению к предъявителю требования.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Требование не удовлетворяется, если владение предъявителя требования является самоуправным по отношению к лицу, осуществившему отъем владения, или его предшественнику, и было приобретено в течение одного года до отъема владения.

## **Статья 46. Возражения владельца**

Владелец имеет право отказаться от удовлетворения требований, указанных в статьях 44 и 45 настоящего Закона, если он докажет, что нарушение или отъем владения не были самоуправными, и что он имел право нарушить владение или владеть вещью.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Статья 47. Права косвенного владельца**

(1) Требования, указанные в статьях 44 и 45 настоящего Закона, также могут быть предъявлены косвенным владельцем.

(2) В случае отъема владения косвенный владелец может потребовать восстановления владения прямого владельца. Если прямой владелец не может или не желает восстановить владение, то косвенный владелец может потребовать, чтобы владение было передано ему.

(3) Косвенный владелец обладает правом на поиск (статья 42) при наличии условий, указанных в части 2 настоящей статьи.

#### **Статья 48. Прекращение требования о защите владения**

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1) Требование, указанное в статьях 44 и 45 настоящего Закона, прекращается по истечении одного года со дня нарушения или отъема владения, если данное требование не подтверждается подачей соответствующего иска в суд.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Требование, указанное в статьях 44 и 45 настоящего Закона, также прекращается в том случае, если после совершения самоуправства вступившим в законную силу судебным актом будет установлено, что лицо, совершившее самоуправство, имеет в отношении вещи такое право, на основании которого оно имеет право потребовать владения вещью.

[РТ I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

#### **Статья 49. Защита части владения**

Лицо, владеющее реальной частью вещи, может защищать владение этой частью в порядке, установленном статьями 40-48 настоящего Закона.

#### **Статья 50. Защита совладения**

(1) Если несколько лиц владеют вещью совместно (совладение), то каждый совладелец или все совладельцы сообща могут защищать владение в порядке, установленном статьями 40-48 настоящего Закона.

(2) В отношении спора между совладельцами, касающегося объема права использования владения, не применяются положения о защите владения.

## **Глава 2 КРЕПОСТНАЯ КНИГА**

### **Раздел 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 51. Понятие крепостной книги**

(1) Крепостная книга ведется по недвижимым вещам и связанным с ними вещным правам.

(2) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 52.** [Статья недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 53. Данные, вносимые в крепостную книгу**

(1) В крепостную книгу вносятся исключительно данные, предусмотренные законом.

(2) [Часть недействительна]

### **Статья 54. Соединение и раздел недвижимых вещей**

(1) Недвижимые вещи могут быть соединены в одну недвижимую вещь, либо одна недвижимая вещь может быть разделена на несколько недвижимых вещей только по желанию собственника.

(2) При соединении недвижимых вещей остаются в силе права, занесенные в крепостную книгу. Если права невозможно оставить в силе в прежнем виде, то права, внесенные в крепостную книгу, остаются в силе в соответствии с нотариально удостоверенным соглашением владельца недвижимой вещи и затрагиваемых лиц.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

(3) В случае соединения недвижимых вещей вещные права, обременявшие соединенные недвижимые вещи, распространяются на всю образовавшуюся недвижимость.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) В случае разделения недвижимой вещи занесенными в крепостную книгу остаются в силе права, предметом которых является недвижимая вещь в целом, обременяя все возникшие в результате раздела недвижимые вещи.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

(5) Внесенные в крепостную книгу права, предметом которых является часть разделяемой недвижимой вещи, будут обременять соответствующую, возникшую в результате разделения недвижимую вещь.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

### **Статья 55. Открытый доступ к крепостной книге**

(1) Крепостная книга ведется в открытом доступе. Каждый имеет право знакомиться с данными крепостной книги и получать выписки из книги в порядке, установленном законом.

(2) Никто не может приводить в свое оправдание незнание данных крепостной книги.

### **Статья 56. Заведомая правильность крепостной книги**

(1) Предполагается, что данные, внесенные в крепостную книгу, являются заведомо верными.

(2) В случае аннулирования права, занесенного в крепостную книгу, предполагается, что право прекращено.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - RT I 2004, 37, 255 - в силе с 01.05.2004]



(4) [Часть недействительна - RT I 2004, 37, 255 - в силе с 01.05.2004]

### **Статья 56<sup>1</sup>. Добросовестное приобретение**

(1) Если лицо путем заключения сделки приобретает недвижимую собственность или ограниченное вещное право, опираясь на данные, занесенные в крепостную книгу, то данные, внесенные в отношении него в крепостную книгу, считаются правильными, за исключением случаев, когда против правильности внесенных данных в крепостную книгу занесены возражения, или же если приобретатель знал либо должен был знать, что данные, внесенные в крепостную книгу, являются неверными.

(2) Если право распоряжения, занесенное в крепостную книгу, ограничено в пользу конкретного лица, то ограничение в отношении приобретателя действительно только в том случае, если оно занесено в крепостную книгу, или если приобретатель осведомлен о наличии ограничений на распоряжение либо должен быть осведомлен об этом.

(3) Если для приобретения недвижимой собственности или ограниченного вещного права требуется внесение записи в крепостную книгу, то в отношении добросовестности приобретателя определяющим является время подачи заявления о закреплении.

(4) Положения настоящей статьи также применяются в том случае, если в отношении лица на основании данных крепостной книги совершается какое-либо действие, или же если на основании данных крепостной книги с лицом заключается сделка, содержащая не указанное в настоящей статье распоряжение относительно права, внесенного в крепостную книгу.

[RT I 2004, 37, 255 - в силе с 01.05.2004]

**Статья 57.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 57<sup>1</sup>. Уточнение содержания вещного права**

При занесении вещного права в крепостную книгу для уточнения содержания права можно ссылаться на документы, являющиеся основанием для совершения записи, если законом не установлено иное.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 58.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 59. Порядковое место вещного права**

(1) Вещные права получают порядковое место с момента занесения в крепостную книгу.

(2) Записи в крепостную книгу вносятся в порядке поступления заявлений.

### **Статья 59<sup>1</sup>. Соотношение порядковых мест нескольких прав**

(1) Если в один раздел крепостного реестра вносится несколько записей, то они получают порядковое место, соответствующее порядковому месту регистрации в регистрационном

дневнике. Если заявления поданы одновременно, то им присваивается одно и то же порядковое место, которое также указывается в соответствующих записях.

(2) Если записи на основании заявлений о закреплении недвижимости, поданных в разное время, вносятся в разные разделы в один и тот же день, то в них следует указать, что порядковое место записи, заявление о внесении которой подано позднее, находится ниже записи, заявление о внесении которой было подано ранее.

(3) Части 1 и 2 настоящей статьи не применяются, если между заинтересованными лицами оговорено иное соотношение порядковых мест, и относительно данного соглашения произведена запись в крепостной книге.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) Отметка, совершаемая на основании постановления об обеспечении иска, и судебная ипотека заносятся в крепостную книгу в общем порядке.

### **Статья 60. Изменение порядкового места**

(1) Порядковое место вещного права, занесенного в крепостную книгу, может быть изменено, если законом не установлено иное.

(2) Для изменения порядкового места требуется соглашение тех лиц, в отношении чьих прав изменяется порядковое место, а также внесение соответствующей записи в крепостную книгу. Для перемещения назад порядкового места ипотеки также требуется согласие собственника недвижимой вещи. Согласие не подлежит отзыву.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Если при изменении право, переместившееся назад, прекращается, то право, переместившееся вперед, не утрачивает своей позиции, полученной в связи с изменением порядкового места.

(4) Изменение порядкового места не должно причинять ущерб праву, порядковое место которого находится между правами, переместившимися назад и переместившимися вперед.

### **Статья 61. Преимущественное право на получение порядкового места**

(1) При обременении недвижимой вещи каким-либо правом собственник может оставить за собой преимущественное право на внесение иного права в установленном объеме перед обремененным правом.

(2) Преимущественное право заносится в крепостную книгу в виде отметки к тому праву, которое при осуществлении преимущественного права должно переместиться назад.

(3) При отчуждении недвижимой вещи, а также при наследовании преимущественное право, указанное в части 1 настоящей статьи, переходит к каждому очередному приобретателю.

## **Раздел 2 ВИДЫ ЗАПИСЕЙ**

## **Статья 62. Записи**

В крепостную книгу заносятся вещные права и отметки.

**Статья 62<sup>1</sup>.** [Статья недействительна - RT I 2010, 38, 231 - в силе с 01.07.2010]

## **Статья 63. Отметка в крепостной книге**

(1) В крепостную книгу может быть внесена отметка:

- 1) для обеспечения приобретения или аннулирования вещного права либо требования об изменении содержания или порядкового места этого права, в том числе потенциального или условного требования (предварительная отметка);
- 2) для обеспечения требования об исправлении или аннулировании неправильной записи в крепостной книге (статья 65) (возражение);
- 3) для наложения полного или частичного запрета на распоряжение собственностью или ограниченным вещным правом (запрещающая отметка);
- 4) для публикации иных обстоятельств, занесение которых в крепостную книгу разрешено законом (примечание).

(2) Запрещающая отметка полностью или частично запрещает внесение записей в крепостную книгу в соответствии с содержанием отметки.

(3) Распоряжение вещным правом после внесения предварительной отметки в крепостную книгу является ничтожным в части, в которой оно наносит ущерб или ограничивает требование, обеспеченное предварительной отметкой. Это не препятствует внесению записей в крепостную книгу.

(4) Часть 3 настоящей статьи также применяется в ходе принудительного исполнения в отношении распоряжения, отдаваемого управляющим имуществом банкрота или распоряжения, отдаваемого на основании решения или постановления суда.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

(5) Если распоряжение на основаниях, установленных частями 3 и 4 настоящей статьи, является ничтожным, то лицо, в пользу которого в крепостную книгу внесена предварительная отметка, имеет право потребовать от лица, в пользу которого закреплено вещное право или отметки, его согласия на внесение или аннулирование записи, необходимой для исполнения требования, обеспеченного предварительной отметкой.

(6) По отметке определяется порядковое место того права, относительно которого была сделана отметка.

(7) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(8) Лицо, чью собственность или ограниченное вещное право затрагивает предварительная отметка или возражение, имеет право потребовать от лица, в пользу которого сделана отметка,

её аннулирования, если осуществление обеспеченного отметкой права исключено, и в первую очередь в случае, если требование, в обеспечение которого сделана отметка, прекратилось.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 63<sup>1</sup>. Внесение отметки в крепостную книгу**

(1) Предварительная отметка вносится в крепостную книгу на основании заявления или с согласия того лица, чью собственность или ограниченное вещное право затрагивает предварительная отметка.

(2) Предварительная отметка также может быть внесена в крепостную книгу на основании постановления об обеспечении иска или на ином основании, предусмотренном законом. Для занесения в крепостную книгу предварительной отметки на основании постановления об обеспечении иска не требуется, чтобы лицо, требующее внесения предварительной отметки в крепостную книгу, представило доказательства наличия опасности, затрудняющей или делающей невозможным исполнение требования, обеспеченного предварительной отметкой.

[RT I 2010, 38, 231 - в силе с 01.07.2010]

(3) При занесении предварительной отметки в крепостную книгу для уточнения содержания требования, обеспечиваемого предварительной отметкой, можно сослаться на постановление об обеспечении иска или иной документ, являющийся основанием для внесения записи в крепостную книгу.

(4) Возражение вносится в крепостную книгу на основании заявления или с согласия того лица, чью собственность или ограниченное вещное право оно затрагивает.

(5) Возражение также может быть внесено в крепостную книгу на основании постановления об обеспечении иска. Для занесения в крепостную книгу возражения на основании постановления об обеспечении иска не требуется, чтобы лицо, требующее внесения предварительной отметки в крепостную книгу, представило доказательства наличия опасности, затрудняющей или делающей невозможным исполнение требования, обеспеченного предварительной отметкой.

[RT I 2010, 38, 231 - в силе с 01.07.2010]

(6) Запретительная отметка заносится в крепостную книгу на основании постановления об обеспечении исполнения иска или на ином основании, установленном законом.

(7) Примечание заносится в крепостную книгу в установленных законом случаях.

(8) В отметке, которая вносится относительно договора съема или аренды, указывается срок окончания срочного договора съема или аренды либо срок планового расторжения договора, если он превышает срок расторжения, предусмотренный законом.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 63<sup>2</sup>. Требование об аннулировании предварительной отметки**

[RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(1) Если местонахождение кредитора по требованию, обеспеченному предварительной отметкой, неизвестно, то собственник обремененной недвижимой вещи или обладатель вещного права

имеет право требовать аннулирования предварительной отметки, если с момента занесения в крепостную книгу последней записи, касающейся предварительной отметки, прошло 10 лет, и если должник по обеспеченному предварительной отметкой требованию в течение этого времени не признал требование, обеспеченное предварительной отметкой.

[RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(2) В случае представления требования, указанного в статье 1 настоящего Закона, суд назначает срок для представления возражения и публикует соответствующее объявление в официальном издании «Вестник официальной информации». Если в течение назначенного срока возражения не будут представлены, или они будут отклонены, то суд выносит постановление об аннулировании предварительной отметки. В остальной части применяются положения Гражданского процессуального кодекса, касающиеся вызывного производства.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

### **Раздел 3**

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНЫХ ПРАВАХ, КАСАЮЩИХСЯ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ**

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 64.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 64<sup>1</sup>. Передача и обременение недвижимой собственности**

Для передачи недвижимой собственности и обременения недвижимой вещи вещным правом, а также для передачи, обременения вещного права, обременяющего недвижимую вещь, или изменения его содержания требуется нотариально удостоверенное соглашение (договор вещного права) управомоченного лица и второй стороны, а также занесение соответствующей записи в крепостную книгу, если законом не установлено иное.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 64<sup>2</sup>. Прекращение права**

Для прекращения вещного права, обременяющего недвижимую вещь, требуется нотариально удостоверенное заявление о прекращении права от управомоченного лица, а также аннулирование права в крепостной книге, если законом не установлено иное. Заявление следует подать в крепостное отделение или вручить лицу, в пользу которого прекращается право.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 65. Исправление неверной записи**

(1) Лицо, право которого нарушено неверной записью, для исправления неверной записи может потребовать согласия лица, чьи права затрагивает исправление.

(2) [Часть недействительна - RT I 2010, 38, 231 - в силе с 01.07.2010]

(3) Требование, указанное в части 1 настоящей статьи, не могут быть предъявлены в отношении вещных прав, приобретенных добросовестным третьим лицом и занесенных в крепостную книгу.

[RT I 2010, 38, 231 - в силе с 01.07.2010]

## **Статья 66. Аннулирование записи при прекращении вещного права**

(1) Если запись утратила любое юридическое значение вследствие прекращения вещного права, собственник обремененной недвижимой вещи имеет право потребовать аннулирования записи.

(2) Вещное право на недвижимую вещь, занесенное в крепостную книгу, не прекращается исключительно вследствие того, что собственник недвижимой вещи приобретает данное право, либо обладатель данного права приобретает недвижимую вещь.

**Статья 67.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Часть 3 СОБСТВЕННОСТЬ**

#### **Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

##### **Раздел 1 ПОНЯТИЕ И ВИДЫ СОБСТВЕННОСТИ**

### **Статья 68. Понятие собственности**

(1) Собственность — это полная юридическая власть лица над вещью. Собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться вещью и требовать от всех других лиц воздержания от нарушения этих прав и устранения последствий нарушения.

(2) Права собственника могут быть ограничены только законом или правами других лиц.

(3) Собственность возникает только в случаях, предусмотренных законом.

**Статья 69.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 70. Общая собственность**

(1) Общая собственность — это собственность, которая принадлежит одновременно двум или большему числу лиц.

(2) Общая собственность может быть долевой или совместной собственностью.

(3) Долевая собственность — это собственность на общую вещь, которая принадлежит одновременно двум или большему числу лиц в идеальных долях.

(4) Совместная собственность — это собственность на общую вещь, которая принадлежит одновременно двум или большему числу лиц в неопределенных долях.

(5) Общая собственность является долевой, если законом не установлено иное.

(6) В отношении совместной собственности применяются положения, касающиеся долевой собственности, если иное не установлено законом, регулирующим совместную собственность.

(7) Если право принадлежит нескольким лицам совместно (общность права), к нему соответственно применяются положения, касающиеся общей собственности, если из закона не следует иное.

## **Раздел 2**

### **ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

#### **Статья 71. Объем долевой собственности**

(1) Доли участников долевой собственности на общую вещь считаются равными, если иное не установлено законом или сделкой.

(2) Участнику долевой собственности принадлежит соответствующая его доле часть пользы от использования общей вещи, если иное не установлено соглашением участников долевой собственности.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(3) По отношению к другим участникам долевой собственности каждый участник долевой собственности обладает правами собственника на свою долю из общей вещи с учетом прав других участников.

(4) В отношении общей вещи участник долевой собственности обладает перед третьими лицами всеми правами собственника.

#### **Статья 72. Владение и пользование долевой собственностью**

(1) Участники долевой собственности владеют и пользуются общей вещью по соглашению. Решение, принимаемое большинством голосов участников долевой собственности, можно выносить в отношении вопросов в рамках обычного владения и пользования общей вещью. Количество голосов при принятии решения зависит от величины доли собственности.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(2) Размер выгоды, соответствующий доле участника долевой собственности, на получение которого он имеет право, не может быть уменьшен большинством, указанным в части 1 настоящей статьи, без согласия участника долевой собственности.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(3) Участник долевой собственности имеет право использовать общую вещь в такой степени, в какой это не препятствует осуществлению данного права другими участниками долевой собственности.

(4) Участник долевой собственности имеет право производить необходимые действия в целях сохранения вещи без согласия других участников долевой собственности, однако в целях сохранения вещи он может потребовать от других участников долевой собственности возмещения необходимых затрат пропорционально их долям.

(5) Участник долевой собственности имеет право требовать от других участников долевой собственности, чтобы владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности, осуществлялось в соответствии с интересами всех ее участников. Участники долевой собственности должны строить свои взаимоотношения по принципу добросовестности и, прежде всего, воздерживаться от ущемления прав других участников долевой собственности.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 73. Распоряжение идеальной долей долевой собственности**

(1) Участник долевой собственности может произвести отчуждение, завещать или передать в залог принадлежащую ему идеальную долю общей вещи либо распорядиться ею иным образом.

(2) При продаже идеальной доли недвижимой вещи лицу, которое не является участником долевой собственности и не обладает законным преимущественным правом, другие участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой идеальной доли.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(4) Положения части 2 настоящей статьи не применяются, если участник долевой собственности отчуждает идеальную долю недвижимой вещи родственнику по нисходящей линии или родителю.

### **Статья 74. Распоряжение долевой собственностью в целом**

(1) Вещь, находящаяся в долевой собственности, может быть отчуждена или обременена, а равно сама вещь или ее хозяйственное назначение могут быть существенно изменены только по соглашению всех участников долевой собственности.

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 75. Несение повинностей и издержек**

(1) Участник долевой собственности соразмерно с принадлежащей ему долей несет повинности, возложенные на общую вещь, а также убытки и издержки, связанные с сохранением этой вещи, владением и пользованием ею.

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 76. Требование о прекращении долевой собственности**

(1) Участник долевой собственности имеет право в любое время требовать прекращения долевой собственности.

(2) По соглашению участников долевой собственности право требования прекращения долевой собственности может быть исключено.



(3) Если право требовать прекращения долевой собственности исключено соглашением, то его прекращения можно требовать только в том случае, если на то имеется уважительная причина. Если для отказа от долевой собственности был назначен срок, то при наличии уважительной причины от долевой собственности можно отказаться без соблюдения назначенного срока.

(4) Не указанное в настоящей статье соглашение, исключающее или ограничивающее право требования о прекращении долевой собственности, является ничтожным.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 77. Раздел вещи при прекращении долевой собственности**

(1) Раздел вещи при прекращении долевой собственности производится в соответствии с соглашением ее участников.

(2) Если участники долевой собственности не достигнут договоренности относительно способа раздела вещи, находящейся в долевой собственности, то суд по требованию истца принимает решение либо о разделе вещи между участниками долевой собственности в реальных частях, передаче вещи одному или нескольким участникам долевой собственности с возложением на них обязанности выплатить другим участникам долевой собственности их доли в денежном эквиваленте, либо о продаже вещи на публичных торгах или торгах между участниками долевой собственности и распределении полученных денег между участниками долевой собственности в соответствии с размером их доли.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) При разделе долевой собственности в виде реальных частей, если стоимость реальных частей не соответствует стоимости принадлежащих участникам долевой собственности идеальных долей, суд может назначить денежный перерасчет в целях уравнивания частей, а также обременить отдельные части сервитутами в пользу других частей.

(4) При необходимости распределение определенных судом частей также может производиться путем жеребьевки.

**Статья 78.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 79. Действие соглашения участников долевой собственности и решения большинства в отношении правопреемников**

(1) Соглашения участников долевой собственности, касающиеся владения, пользования долевой собственностью и прекращения долевой собственности также действительны в отношении правопреемников участников долевой собственности.

(2) Если в долевой собственности находится недвижимая вещь, то соглашения, указанные в части 1 настоящей статьи, действительны в отношении правопреемников участников долевой собственности только в том случае, если данные соглашения внесены в крепостную книгу в качестве отметки.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **ЗАЩИТА СОБСТВЕННОСТИ**

### **Статья 80. Истребование вещи из незаконного владения**

(1) Собственник обладает правом требования в отношении каждого, кто владеет его вещью без правовых оснований.

(2) Требование собственника направлено на признание права собственности и истребование вещи из незаконного владения в свое владение.

**Статья 81.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 82. Доказывание владения**

(1) В случае спора собственник должен доказать, что владелец владеет принадлежащей ему вещью.

(2) Если владелец отказывается от владения в целях освобождения от требования, суд, тем не менее, может считать его владельцем.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 83. Возражения владельца**

(1) Владелец имеет право отказаться от выдачи вещи, если он обладает правом на владение вещью в отношении собственника.

(2) Прямой владелец может отказаться от выдачи вещи, если косвенный владелец, у которого он получил право на владение вещью, обладает правом на владение вещью в отношении собственника. Если косвенный владелец не правомочен на передачу владения владельцу, то собственник может потребовать от прямого владельца выдачи вещи косвенному владельцу или же выдачи вещи себе в случае отказа последнего от принятия владения.

(3) Владелец вещи, приобретенной путем цессии (уступки права требования о выдаче) согласно статье 93 настоящего Закона, может представить новому собственнику возражения, которые он мог бы предъявить в отношении уступленного требования.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 84. Ответственность владельца за вещь и её принадлежности**

(1) Недобросовестный владелец обязан возместить собственнику ущерб, возникший вследствие гибели вещи или ее принадлежностей либо уменьшения их стоимости, в соответствии с положениями Обязательственно-правового закона (RT I 2001, 81, 487; 2002, 60, 374), касающихся противоправного причинения ущерба.

(2) Лицо, получившее вещь во владение в результате самоуправства, несет ответственность за гибель вещи и её принадлежностей, а также за уменьшение их стоимости, за исключением

случаев, когда гибель или уменьшение стоимости также имели бы место, если бы вещь находилась во владении истца.

(3) Если владелец является добросовестным владельцем, он не несет ответственности за гибель вещи и её принадлежностей или уменьшение их стоимости, если гибель или уменьшение стоимости имели место до того, как он узнал о предъявлении иска. Владелец несет ответственность за гибель вещи или её принадлежностей либо за уменьшение их стоимости, имевшие место по его вине после того, как он узнал о предъявлении иска.

(4) В случае отчуждения вещи владельцем во время судебного производства после того, как он узнал или должен был узнать о предъявлении иска, он несет ответственность как недобросовестный владелец, за исключением случаев, когда отчуждение являлось крайне необходимым в целях предотвращения повреждения вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 85. Выдача и возмещение выгоды**

(1) Владелец несет ответственность за выдачу или возмещение выгоды, полученной от вещи в соответствии со статьями 1037-1040 Обязательственно-правового закона.

(2) Лицо, получившее вещь во владение в результате самоуправства, наряду с положениями части 1 настоящей статьи, также обязано возместить неполученную выгоду, которую получил бы собственник, если бы вещь находилась в его владении.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 86 – Статья 87.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 88. Возмещение затрат владельцу**

(1) Владелец имеет право требовать возмещения необходимых затрат, произведенных им на вещь, за исключением случая, если вещь перешла в его владение в результате самоуправства. Владелец может требовать возмещения прочих затрат в соответствии со статьей 1042 Обязательственно-правового закона.

(2) Владелец имеет право отделить от вещи улучшения, созданные произведенными на вещь затратами при условии, что он восстановит прежнее состояние выдаваемой вещи. Такое право исключено, если изъятие улучшений невозможно без повреждения улучшений, или же если владельцу возмещена стоимость, которую улучшение, созданное с производством затрат, имело бы после его отделения от вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 89. Защита собственности от нарушения, не связанного с утратой владения**

Собственник имеет право требовать устранения всякого нарушения права собственности, даже если это нарушение не связано с утратой владения. При наличии оснований предполагать повторение подобного нарушения, собственник может потребовать воздержаться от совершения нарушения. Требование исключено, если собственник обязан терпеть нарушение.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 90. Допущение о принадлежности собственности владельцу**

(1) Владелец движимой вещи, а также любой прежний владелец в период своего владения считается собственником вещи до тех пор, пока не будет доказано обратное.

(2) В случае косвенного владения допущение, указанное в части 1 настоящей статьи, действительно только в отношении косвенного владельца.

**Статья 91.** [Статья недействительна]

**Глава 2**  
**ДВИЖИМАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

**Раздел 1**  
**ВОЗНИКНОВЕНИЕ ДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Подраздел 1**  
**ПЕРЕДАЧА**

**Статья 92. Возникновение движимой собственности посредством передачи**

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1) Движимая собственность возникает посредством передачи движимой вещи, когда отчуждатель передает владение вещью приобретателю при наличии между ними соглашения о переходе собственности к приобретателю.

(2) Если движимая вещь уже находится во владении приобретателя, то для возникновения собственности достаточно наличия соглашения о переходе собственности, заключенного отчуждателем и приобретателем.

(3) [Часть недействительна]

(4) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 92<sup>1</sup>. Незакрепленное морское судно**

Для возникновения права собственности на морское судно, которое не занесено в судовую крепостную книгу, ведущуюся при эстонском суде, передача морского судна не требуется, если отчуждатель и приобретатель договорились о немедленном переходе права собственности.

**Статья 93. Приобретение путем уступки права истребования вещи**

Если вещь находится во владении третьего лица, то отчуждатель по соглашению с приобретателем может заменить передачу владения вещью уступкой права истребования приобретателю.

**Статья 94. Приобретение с оставлением вещи во владении отчуждателя**

Если собственник вещи является прямым владельцем вещи, то при передаче собственности передача владения вещью может быть заменена договором, заключаемым между отчуждателем и приобретателем, на основании которого приобретатель получает вещь в косвенное владение.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 95. Добросовестное приобретение**

(1) Лицо, которое приобрело вещь путем её передачи, действуя при этом добросовестно, является собственником вещи с момента её получения в свое владение также в том случае, если отчуждатель не имел правомочий для передачи собственности.

(1<sup>1</sup>) Если вещь, отчужденная в соответствии со статьей 93 настоящего Закона, не принадлежит отчуждателю, то приобретатель становится собственником вещи путем уступки требования только в том случае, если он получает вещь во владение от третьего лица и во время получения вещи во владение действовал добросовестно.

(1<sup>2</sup>) Если вещь, отчужденная в соответствии со статьей 94 настоящего Закона, не принадлежит отчуждателю, то приобретатель становится собственником путем передачи ему вещи, если во время передачи он действовал добросовестно.

(2) Приобретатель является недобросовестным, если он знал или должен был знать, что отчуждатель не имел права на передачу собственности.

(3) Приобретения согласно частям 1 – 1<sup>2</sup> настоящей статьи не происходит, если вещь была похищена, утеряна или иным образом выбыла из владения собственника помимо его воли. Если собственник являлся косвенным владельцем, то же самое действует в случае, если вещь была похищена у прямого владельца, утеряна им или иным образом выбыла из его владения помимо воли прямого владельца. Положения настоящей части не применяются в отношении денег или ценных бумаг на предъявителя, а также вещей, приобретенных с публичных торгов.

(4) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(5) Если морское судно, отчужденное в соответствии со статьей 92<sup>1</sup> настоящего Закона, не принадлежало отчуждателю, то приобретатель становится собственником с момента передачи морского судна, при условии, что он в это время действовал добросовестно. Если объектом сделки является часть судна, то определяющим считается время получения совладения.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Статья 95<sup>1</sup>. Прекращение повинностей**

(1) С момента передачи собственности прекращаются обременявшие движимую вещь права третьих лиц на отчужденную вещь.

(2) В случае передачи собственности в соответствии с положениями части 2 статьи 92 настоящего Закона, права третьих лиц прекращаются только в том случае, если приобретатель получил владение от отчуждателя. Если отчуждение производится согласно положениям статей 92<sup>1</sup> или 94 настоящего Закона, или если вещь, отчужденная согласно положениям статьи 93 настоящего Закона, не находилась в косвенном владении отчуждателя, права третьих лиц прекращаются только в случае получения приобретателем прямого владения вещью.

(3) Права третьих лиц не прекращаются, если приобретатель во время передачи собственности не действовал добросовестно в отношении права. Приобретатель является добросовестным, если он не знает и не должен знать о правах третьих лиц.

(4) Если согласно статье 93 настоящего Закона право принадлежит владельцу, являющемуся третьим лицом, то оно не прекращается и в отношении добросовестного приобретателя.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 2 ЗАВЛАДЕНИЕ**

### **Статья 96. Содержание завладения**

- (1) Движимая собственность возникает посредством завладения, если лицо принимает в свое владение бесхозную движимую вещь с намерением стать её собственником.
- (2) Вещь не может быть приобретена, если завладение запрещено законом, или же если прием во владение нарушает право другого лица на завладение вещью.
- (3) Бесхозной является вещь, которая не находилась ни в чьей собственности, или же вещь, собственник которой прекратил владение с волеизъявлением об отказе от собственности.
- (4) Дикое животное считается бесхозным, если оно пребывает в состоянии естественной свободы.

**Статья 97.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 3 НАХОДКА**

### **Статья 98. Обязательство по уведомлению**

(1) Лицо, нашедшее потерянную вещь и принявшее её в свое владение, должно незамедлительно уведомить об этом лицо, потерявшее вещь, или собственника вещи. Если лицо, потерявшее вещь, или её собственник неизвестны лицу, нашедшему вещь, то последнее обязано заявить о находке в полицию, если стоимость вещи превышает 50 евро.

[RT I 2010, 22, 108 - в силе с 01.01.2011]

(2) Если вещь найдена в жилом доме, общественном учреждении или транспортном средстве, то лицо, нашедшее вещь, обязано передать её собственнику дома, съёмщику, служащему соответствующего учреждения, водителю транспортного средства или полиции. Собственник дома, съёмщик, учреждение, транспортная организация или полиция, которым была сдана находка, считаются лицом, нашедшим вещь.

### **Статья 99. Хранение и продажа находки**

(1) Лицо, нашедшее вещь, обязано хранить находку таким образом, чтобы обеспечить её сохранность.

(2) Лицо, нашедшее вещь, имеет право после публичного оповещения:

- 1) продать вещь с публичных торгов, если издержки по хранению вещи несоизмеримо велики, а также скоропортящуюся вещь или вещь, находившуюся на хранении в общественном учреждении или полиции в течение шести месяцев;
- 2) уничтожить, если издержки по хранению или отчуждению значительно превышают доход, которой, вероятно, можно было бы получить от продажи вещи.

[RT I, 31.12.2016, 2 – в силе с 01.02.2017]

(3) Деньги, вырученные от продажи вещи с публичных торгов, из которых вычтены издержки по её хранению и продаже, заменяют вещь.

#### **Статья 100. Приобретение находки**

(1) Если лицо, нашедшее вещь, выполнило свои обязанности, а собственника не удалось установить в течение одного года с момента заявления о находке, то лицо, нашедшее вещь, приобретает вещь в собственность или получает заменяющие её деньги.

(2) Если стоимость вещи не превышает 50 евро, то течение срока, установленного частью 1 настоящей статьи, исчисляется со дня находки.

[RT I 2010, 22, 108 - в силе с 01.01.2011]

(3) Местное самоуправление по месту обнаружения находки получает в собственность вещь или заменяющие ее деньги, если полиция хранила находку в течение одного года со дня принятия вещи во владение.

(4) Лицо, нашедшее вещь, не получает ее в собственность, если оно нарушает свое обязательство по уведомлению о находке или же утаивает находку.

(5) С получением находки в собственность прекращаются права третьих лиц, обременявшие вещь.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 101. Вознаграждение за находку и возмещение расходов**

(1) Если вещь еще не перешла в собственность нашедшего её лица, то собственнику возвращается вещь или заменяющие её деньги при условии возмещения собственником необходимых расходов и выплаты лицу, нашедшему вещь, вознаграждения за находку. Размер вознаграждения за находку определяется по соглашению между лицом, нашедшим вещь, и собственником. В случае спора вознаграждение устанавливается судом, при этом размер вознаграждения не превышает одной трети стоимости находки, из которой вычтены необходимые расходы, произведенные лицом, нашедшим вещь, в связи с находкой.

(1<sup>1</sup>) Вознаграждение за находку нельзя требовать в случае, если лицо, нашедшее вещь, нарушит свое обязательство по уведомлению или сокрытию находки.

(2) Необходимыми расходами, указанными в части 1 настоящей статьи, считаются расходы, произведенные лицом, нашедшим вещь, в связи с сохранением найденной вещи, обнаружением лица, управомоченного на получение вещи, и продажей найденной вещи.

(3) Лицам, указанным в части 2 статьи 98 настоящего Закона, вознаграждения за находку не выплачивается.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 101<sup>1</sup>. Ответственность лица, нашедшего вещь**



Лицо, нашедшее вещь, несет ответственность за нарушение своих обязательств только в случае умысла или грубой небрежности.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 102.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Подраздел 4**

#### **КЛАД**

#### **Статья 103. Понятие клада**

(1) Кладом являются зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, как-то: драгоценные камни, жемчуг или драгоценные металлы, собственник которых не может быть установлен.

(2) Клад принадлежит лицу, на чьей недвижимой или движимой вещи он был найден.

#### **Статья 104. Вознаграждение за находку**

(1) Лицо, обнаружившее клад, имеет право на получение вознаграждения в размере половины стоимости клада.

(2) Стоимость клада определяется по соглашению между лицом, обнаружившим клад, и собственником, в случае спора её устанавливает суд.

(3) Лицу, обнаружившему клад, поиски которого оно производило без согласия собственника недвижимой или движимой вещи, вознаграждение не выплачивается.

**Статья 105.** [Статья недействительна - RT I, 21.03.2011, 4 - в силе с 01.06.2011]

#### **Подраздел 5**

#### **ПЕРЕРАБОТКА, СМЕШИВАНИЕ, СОЕДИНЕНИЕ**

#### **Статья 106. Переработка**

(1) Если кто-либо, действуя добросовестно, осуществил переработку чужой движимой вещи, то новая вещь принадлежит переработчику, если работа дороже стоимости первоначальной вещи, а в противном случае – собственнику первоначальной вещи.

(2) Если переработчик действовал недобросовестно, то собственник первоначальной вещи имеет право требовать передачи новой вещи в его собственность, независимо от того, была ли работа дороже стоимости первоначальной вещи.

#### **Статья 107. Соединение и смешивание**

(1) В случае соединения движимых вещей нескольких собственников таким образом, что они становятся существенными частями одной цельной вещи, у прежних собственников вещей возникает долевая собственность на цельную вещь, образованную путем соединения. Размер

долей в долевой собственности определяется по стоимости вещей, которую они имели на момент соединения.

(2) Если одну из соединенных вещей следует считать главной вещью, то её собственник становится исключительным собственником цельной вещи, образованной путем соединения.

(3) Если движимая вещь соединяется с земельным участком таким образом, что она становится существенной частью земельного участка, то собственность на земельный участок распространяется на вещь, соединенную с земельным участком вещь.

(4) Положения части 1 и 2 настоящей статьи также применяются в том случае, если движимые вещи нескольких собственников смешиваются нераздельно или таким образом, что их отделение связано с неразумными затратами.

(5) В случае прекращения собственности на вещь в соответствии с положениями частей 1 – 4 настоящей статьи, прекращаются и прочие права, обременяющие вещь. Если собственник обремененной вещи становится участником долевой собственности на цельную вещь, образованную путем соединения, то обременявшие вещь права остаются в силе в отношении его доли в долевой собственности. Если собственник обремененной вещи становится единственным собственником цельной вещи, образованной путем соединения, то обременявшие вещь права остаются в силе в отношении цельной вещи.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 108 – Статья 109.** [Статьи недействительны - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 6 ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ**

### **Статья 110. Содержание приобретательной давности**

(1) Движимая собственность возникает в силу приобретательной давности, если лицо непрерывно владеет движимой вещью как собственник в течение пяти лет.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 111. Исключение приобретательной давности**

(1) Приобретательная давность исключается, если владелец действует недобросовестно.

(2) Владелец является недобросовестным, если при получении владения он знал или должен был знать, что с получением владения он не приобретает вещь, или если он узнал об этом до истечения срока приобретательной давности.

### **Статья 112. Исчисление срока приобретательной давности**

(1) Предполагается, что лицо, во владении которого вещь находилась в начале или конце определенного периода времени, являлось ее владельцем и в промежутке.

(2) При приобретении владения на правах правопреемника владелец может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел его предшественник.

### **Статья 113. Приостановление приобретательной давности**

Течение срока приобретательной давности не начинается либо приостанавливается с момента приостановления течения срока давности требования о защите собственности собственника движимой вещи.

[РТ I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

### **Статья 114. Прекращение приобретательной давности**

(1) Приобретательная давность прекращается:

- 1) в случае, если давностный владелец утратит владение, предусмотренное статьей 110 настоящего Закона;
- 2) при предъявлении требования о защите собственности к прямому или косвенному владельцу;
- 3) при предъявлении требования о защите собственности к лицу, указанному в части 3 статьи 33 настоящего Закона, которое собственник ошибочно считает владельцем;
- 4) если собственник приступает к осуществлению права собственности с ведома владельца, приобретшего владение в силу приобретательной давности, и последний не имеет возражений против этого.

(2) Прекращение приобретательной давности по основаниям, установленным пунктами 2-4 части 1 настоящей статьи, действует только в отношении лица, обусловившего прекращение.

(3) Приобретательная давность не прекращается, если владелец, приобретший владение в силу приобретательной давности, лишился его помимо своей воли и получил владение обратно в течение одного года либо получил владение обратно по иску, предъявленному в течение этого срока.

(4) После прекращения приобретательной давности течение срока приобретательной давности начинается вновь. В новый срок приобретательной давности не включается время, прошедшее к моменту прекращения приобретательной давности.

### **Статья 114<sup>1</sup>. Права третьих лиц**

При возникновении собственности путем приобретательной давности прекращаются права третьих лиц на вещь, возникшие до начала течения срока давности. Право не прекращается, если владелец при приобретении владения знал или должен был знать о правах третьих лиц, а также в том случае, если владелец узнает о правах третьих лиц в течение срока приобретательной давности.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **ЕСТЕСТВЕННЫЕ ПЛОДЫ**

### **Статья 115. Приобретение естественных плодов**

(1) Собственник вещи или владелец чужой вещи, имеющий право на приобретение естественных плодов, становится их собственником при отделении плодов от вещи.

(2) Если лицо, не владеющее чужой вещью, имеет право на приобретение естественных плодов этой вещи, оно становится их собственником путем принятия в свое владение.

## **Раздел 2 ПРАВА ТРЕТЬЕГО ЛИЦА**

**Статья 116 – Статья 117.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Глава 3 НЕДВИЖИМАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

### **Раздел 1 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Статья 118.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 119. Сделка по приобретению недвижимой вещи**

(1) Сделка, по которой налагается обязанность приобретения или отчуждения недвижимой вещи, должна быть нотариально удостоверена.

(2) Обязательственная сделка, совершенная без соблюдения требований к форме, установленных частью 1 настоящей статьи, становится действительной, если для исполнения сделки заключен договор вещного права и произведена соответствующая запись в крепостную книгу.  
[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 120. Договор вещного права о передаче недвижимой собственности**

(1) Договор вещного права, необходимый для передачи недвижимой собственности, должен быть нотариально удостоверен. Договор вещного права также может содержаться в судебном компромиссе.

(2) Договор вещного права о передаче недвижимой собственности, заключенный условно или содержащий указание на назначение срока, является ничтожным.

(3) Нотариус удостоверяет договор вещного права, указанный в части 1 настоящей статьи, только в том случае, если ему представляется документ, указанный в части 1 статьи 119 настоящего Закона, или если этот документ удостоверяется одновременно с договором вещного права.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 121 – Статья 122.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 123. Приобретение недвижимой вещи в силу приобретательной давности в отношении записи в крепостной книге**

(1) Если лицо записано в крепостной книге в качестве собственника недвижимой вещи без правового основания, то оно становится собственником недвижимой вещи, если данное лицо в течение десяти лет непрерывно владеет недвижимой вещью как собственник.

(2) К исчислению срока, указанного в части 1 настоящей статьи, применяются положения о приобретательной давности в отношении движимой вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 124. Приобретение недвижимой вещи в силу приобретательной давности**

(1) Если лицо в течение тридцати лет непрерывно владело недвижимой вещью, которая не занесена в крепостную книгу, или собственник которой не усматривается из крепостной книги, либо собственник которой умер до получения владения от владельца, и в течение тридцати лет в крепостную книгу не была занесена такая запись, для занесения которой необходимо согласие собственника, то владелец может потребовать внесения себя в крепостную книгу в качестве собственника недвижимой вещи.

[RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(2) Требование о внесении записи по основаниям, указанным в части 1 настоящей статьи, предъявляется в суд, который в вызывном производстве назначает срок для представления возражений и публикует соответствующее объявление. В случае непредставления возражений к назначенному сроку либо их отклонения суд выносит постановление, которое является основанием для внесения записи в крепостную книгу.

(3) К порядку исчисления срока, указанного в части 1 настоящей статьи, и определению непрерывности владения применяются положения о приобретательной давности в отношении движимой вещи.

(4) Если до объявления постановления, указанного во втором предложении части 2 настоящей статьи, третье лицо занесено в крепостную книгу в качестве собственника либо в связи с собственностью третьего лица в крепостную книгу внесено возражение относительно правильности записи в крепостной книге, то постановление, указанное во втором предложении части 2 настоящей статьи, не имеет правовых последствий в отношении этого третьего лица.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

**Статья 125.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 126. Отказ от недвижимой собственности**

(1) Собственник недвижимой вещи может отказаться от недвижимой собственности.

(2) Отказ заносится в крепостную книгу на основании нотариально удостоверенного заявления собственника.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(3) Право завладения недвижимой вещью, от которой отказались, принадлежит государству. Для возникновения собственности на недвижимую вещь путем завладения необходимо внесение соответствующей записи в крепостную книгу.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(4) Если государство приобрело недвижимую вещь в собственность на основаниях, указанных в данной статье и недвижимость обременена реальной повинностью, то ответственность государства по исполнению обязательств, исходящих из реальной повинности, ограничена стоимостью недвижимой вещи.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

## **Раздел 2 ОБЪЕМ НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

### **Статья 127. Пространственный объем недвижимой собственности**

(1) Недвижимая собственность распространяется на поверхность земли, а также воздушное пространство над ней и недра под ней на такую высоту или глубину, до которой простираются интересы собственника при использовании недвижимой вещи.

(2) Собственник недвижимой вещи не может запрещать действия, происходящие на такой высоте или глубине, до которых не простираются его интересы в соответствии с целями использования недвижимой вещи.

### **Статья 128. Граница**

(1) Граница между смежными земельными участками устанавливается с помощью планов и межевых знаков в порядке, предусмотренном законом.

(2) Собственник недвижимой вещи должен обеспечивать сохранность знаков размежевания. Он не может менять межевые знаки или производить их перестановку.

(3) Собственник недвижимой вещи может в любое время потребовать от собственника соседней недвижимой вещи установления межевых знаков на границе недвижимых вещей. Связанные с этим расходы собственники соседних недвижимых вещей несут в равных частях.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 129. Определение границ**

(1) Собственник недвижимой вещи должен оказывать помощь в определении границы по обоснованному требованию соседа.

(2) Если граница не может быть определена иным способом, за основу принимается объем владения. Если объем владения не может быть установлен, из земли, являющейся предметом спора, к каждой недвижимой вещи добавляется равная по величине часть.

(3) Если определение границы способом, указанным в части 2 настоящей статьи, приводит к результату, противоречащему установленным данным о величине недвижимой вещи и прочих обстоятельствах, граница недвижимой вещи определяется с учетом ее величины и прочих обстоятельств.

(4) Расходы по определению границы распределяются между соседями поровну, если иное не следует из закона, судебного акта или сделки.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

### **Статья 130. Распространение недвижимой собственности на полезные ископаемые**

(1) Недвижимая собственность не распространяется на полезные ископаемые, перечень которых устанавливается законом.

(2) Порядок использования полезных ископаемых и преимущественное право собственника недвижимой вещи при использовании полезных ископаемых, указанных в части 1 настоящей статьи, устанавливаются законом.

### **Статья 131. Распространение недвижимой собственности на водоем**

(1) Водоем, расположенный в границах одной недвижимой вещи, принадлежит собственнику этой недвижимой вещи.

(2) Из водоема, расположенного в границах нескольких недвижимых вещей, каждому прибрежному собственнику принадлежит та часть, которая находится между воображаемой линией, проводимой по середине водоема, и воображаемыми перпендикулярными линиями, проводимыми от центра водоема до прибрежных межевых знаков соответствующего собственника, если иное не установлено законом или договором.

### **Статья 132. Распространение недвижимой собственности на землю, образованную из водоема**

(1) Высохшее русло реки или остров, образовавшийся в реке, принадлежит собственникам ближайших берегов.

(2) Каждому прибрежному собственнику принадлежит та часть русла реки или острова, которая находится между воображаемой линией, проводимой по середине реки, и воображаемыми перпендикулярными линиями, проводимыми от этой линии до прибрежных межевых знаков соответствующего собственника.

(3) Участок земли, который течением воды или под воздействием иной силы природы был отторгнут от одной недвижимой вещи и перенесен на другую недвижимую вещь, становится частью последней в случае прочного присоединения к ней. За отторгнутый участок земли

прежний собственник имеет право потребовать возмещения соответственно выгоде, полученной новым собственником выгоде.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) Почва, намываемая на берег, или почва, которой укрепляется берег, остается частью берега.

### **Статья 133. Береговая линия общественного водоема**

(1) Недвижимая собственность простирается до береговой линии общественного водоема. Береговой линией является обычная водная граница водоема.

(2) [Часть недействительна- RT I 2009, 37, 251 - в силе с 10.07.2009]

(3) Строение, прочно соединенное с дном общественного водоема и находящееся в прочной связи с берегом, является существенной частью прибрежной недвижимой вещи.

[RT I 2009, 37, 251 - в силе с 10.07.2009]

### **Статья 134. Грунтовые воды**

Недвижимая собственность не распространяется на грунтовые воды.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 135 – Статья 139.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 3**

### **ОГРАНИЧЕНИЯ В ЧАСТИ НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

#### **Подраздел 1**

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 140. Виды ограничений**

Ограничения в части недвижимой собственности вытекают из закона или устанавливаются судебным актом, судебным решением либо сделкой.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

### **Статья 141. Действие ограничений**

(1) Ограничение, установленное законом, действительно без занесения в крепостную книгу.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1<sup>1</sup>) Частноправовое ограничение, установленное законом, может быть изменено по соглашению собственника недвижимой вещи и правомочного лица. Соглашение вносится в крепостную книгу в качестве вещного права (прежде всего, в качестве сервитута).

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]



(2) Публично-правовое ограничение, установленное законом, может быть изменено или прекращено только в предусмотренных законом случаях. Изменение или прекращение ограничений действительно без занесения в крепостную книгу.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Ограничение, установленное решением суда или сделкой, а также изменение или прекращение такого ограничения действуют в отношении третьих лиц, если они занесены в крепостную книгу.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

#### **Статья 142. Пребывание на чужом земельном участке**

[Статья недействительна - RT I, 08.07.2014, 3 - в силе с 01.08.2014]

### **Подраздел 2 СОСЕДСКИЕ ПРАВА**

#### **Статья 143. Вредные воздействия**

(1) Собственник недвижимой вещи не имеет права запрещать распространение на свою недвижимую вещь газа, дыма, пара, запаха, копоти, тепла, шума, сотрясений и прочих воздействий данного характера, исходящих от другой недвижимой вещи, если это не наносит значительного ущерба использованию его недвижимой вещи и не противоречит требованиям охраны окружающей среды. Запрещается умышленное направление воздействий на соседнюю недвижимую вещь.

(2) Если воздействия, указанные в части 1 настоящей статьи, существенно ущемляют использование недвижимой вещи, однако с хозяйственной точки зрения невозможно предположить, что лицо, оказывающее соответствующее воздействие, может их устранить, то собственник недвижимой вещи, подвергающейся воздействиям, имеет право потребовать разумной компенсации от собственника недвижимой вещи, являющейся источником воздействий.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 144. Запрещенные сооружения и устройства**

(1) Собственник недвижимой вещи имеет право требовать, чтобы на соседней недвижимой вещи не возводилось или не сохранялось сооружение или устройство, относительно которого имеются основания предполагать, что оно обуславливает возникновение запрещенного воздействия на его недвижимую вещь.

(2) Если сооружение или устройство, указанное в части 1 настоящей статьи, возведено в соответствии с законом, то право требовать удаления сооружения или устройства возникает лишь после того, как запрещенное воздействие имело место в действительности.

#### **Статья 145. Строение, грозящее обвалом**

(1) Строение должно содержаться в таком порядке, чтобы при его обвале или отделении от него частей исключалось причинение вреда соседней недвижимой вещи.

(2) Собственник, недвижимой вещи которого угрожают обстоятельства, указанные в части 1 настоящей статьи, может потребовать устранения опасности от лица, несущего ответственность за вредное воздействие. Если лицо, несущее ответственность за вредное воздействие, неизвестно, требование об устранении опасности может быть предъявлено к владельцу.

#### **Статья 146. Запрещенное углубление**

(1) Углубление на земельном участке не может производиться таким образом, чтобы соседняя недвижимая вещь утратила необходимую подземную опору, или же ущерб причинялся находящимся там строениям иным образом.

(2) Производство углубления допускается, если осуществляющее его лицо устанавливает иную опору либо принимает меры по предотвращению опасности или нанесению ущерба.

#### **Статья 147. Пользование соседней недвижимой вещью**

Если возведение или ремонт строения невозможен без сооружения на соседней недвижимой вещи или над ней строительных лесов, либо провоза через эту недвижимую вещь или складирования на ней строительных материалов, либо прохода или проезда через нее, то в случае крайней необходимости собственник соседней недвижимой вещи должен дать на это разрешение при условии, что ему гарантируется возмещение ущерба.

#### **Статья 148. Строение, простирающееся через границу соседней недвижимой вещи**

(1) Строение, простирающееся через границу недвижимой вещи, является частью той недвижимой вещи, за границы которой оно выходит, если в крепостную книгу внесено вещное право, допускающее строительство, выходящее за границы недвижимой вещи, или же если собственник соседней недвижимой вещи должен в соответствии с частью 2 настоящей статьи разрешить выходящее за границы строительство.

(2) Если строение, указанное в части 1 настоящей статьи, возведено без вещного права, но на добросовестных основаниях, то собственник соседней недвижимой вещи должен дать на это свое разрешение. В этом случае он имеет право требовать от строителя приобретения земельного участка, находящегося под частью строения, переходящей границы его недвижимой вещи, или периодической выплаты сумм компенсации.

(3) Собственник соседней недвижимой вещи может потребовать от строителя устранения части строения, переходящей границы его недвижимой вещи, если строитель действовал недобросовестно, либо если собственник недвижимой вещи возражал против этого до начала строительства или не позднее времени, когда устранение этой части было бы возможно без чрезмерных затрат.

(4) Требованию о получении компенсации отдается предпочтение перед всеми другими требованиями, возложенными на недвижимую вещь, за границы которой выходит строение.

Соглашение о размере компенсации или отказе от нее является действительным, если оно занесено в качестве отметки в крепостную книгу.

(5) Помимо положений, установленных частью 4 настоящей статьи, к компенсации применяются также положения о реальных повинностях.

(6) Если из-за простирающегося за границы недвижимой вещи строения причиняется ущерб праву застройки или сервитуту, то в отношении правомочного лица соответственно применяются положения частей 1-5 настоящей статьи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 149. Корни, ветки и плоды, простирающиеся за границы**

(1) Собственник недвижимой вещи имеет право обрезать и взять себе корни, ветки и плоды деревьев и кустов, простирающиеся с соседней недвижимой вещи на его недвижимую вещь, если они затрудняют использование недвижимой вещи, и сосед, несмотря на предупреждение, не удалил их в течение необходимого для этого времени.

(2) Если собственник недвижимой вещи разрешает оставить простирающиеся над его недвижимой вещью ветки, он имеет право на плоды с этих веток, в той части, в которой ветки входят в границы его недвижимой вещи.

(3) Собственник недвижимой вещи имеет право на плоды, упавшие на его недвижимую вещь с дерева или куста, растущего на соседней недвижимой вещи.

(4) Собственник недвижимой вещи имеет право на плоды, упавшие на его недвижимую вещь с дерева или куста, растущего на соседней недвижимой вещи.

#### **Статья 150. Деревья и кусты, растущие на границе**

Деревья и кусты, растущие на границе, находятся в долевой собственности соседей.

#### **Статья 151. Пограничное сооружение**

(1) Если две недвижимые вещи отделены друг от друга каменной стеной, живой изгородью, рвом, межей или другой вещью подобного характера, то последняя находится в общем пользовании соседей, независимо от принадлежности вещи.

(2) Использование вещи, указанной в части 1 настоящей статьи, не должно противоречить назначению вещи и наносить ущерб соседу.

(3) Если вещь, указанную в части 1 настоящей статьи, используют оба соседа, они несут расходы по ее содержанию поровну. Если вещь необходима в интересах одного соседа, она не может быть устранена и изменена без его согласия.

**Статья 152 – Статья 154.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Подраздел 3**

## **ДОРОГИ, ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ**

### **Статья 155. Дорога общего пользования**

(1) Собственник, через недвижимую вещь которого пролегает дорога общего пользования, не может препятствовать пользованию этой дорогой или прекращать пользование ею даже в том случае, если дорога не занесена в крепостную книгу в качестве дороги общего пользования.

(2) На полосе, прилегающей к дороге общего пользования, собственник недвижимой вещи должен соблюдать ограничения, вытекающие из закона.

(3) Частная дорога определяется для общего пользования в порядке, установленном законом.

### **Статья 156. Доступ к дороге общего пользования**

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1) Собственник, к недвижимой вещи которого отсутствует необходимый доступ от дороги общего пользования или от отдельно стоящей части недвижимой вещи, имеет право требовать предоставления доступа через чужую недвижимую вещь. Местонахождение доступа, срок пользования и размер платы устанавливаются по соглашению. Если достигнуть соглашения не удастся, то местонахождение доступа и размер платы за пользование доступом устанавливаются судом. При определении местонахождения доступа должны учитываться интересы собственника обременяемой недвижимой вещи.

(2) Если в результате частичного отчуждения недвижимой вещи отчужденная или оставшаяся часть утрачивают соединение с дорогой общего пользования, то собственник той части, через которую до сего времени осуществлялось соединение, должен позволить собственнику другой части осуществлять соединение через свою недвижимую вещь на условиях, указанных в части 1 настоящей статьи.

(3) Собственник недвижимой вещи не имеет права требовать доступа, если существовавшее соединение с дорогой общего пользования или соединение между частями недвижимой вещи прервалось по его воле.

**Статья 157.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 158. Инженерные сети и сооружения**

(1) Собственник недвижимой вещи обязан проявить терпение в отношении инженерных сетей и инженерных сооружений, возводимых на его недвижимой вещи на поверхности земли, под землей и над землей (отопительные трубопроводы, водопроводы, канализационные коллекторы, сети электронной почты, электросети, установки слабого тока или топливного газа, электроустановки, напорные трубопроводы и строения, требующиеся для их обслуживания), если они необходимы для целевой эксплуатации или хозяйственного управления другими недвижимыми вещами, отсутствует возможность их строительства без использования недвижимой вещи либо их строительство в другом месте ведет к чрезмерным затратам.

(2) В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, собственник недвижимой вещи может требовать от собственника другой недвижимой вещи обременения недвижимой вещи реальным сервитутом.

(3) Уточненное содержание реального сервитута, местоположение инженерной сети или инженерного сооружения, срок и оплата определяются по соглашению. Если достичь соглашения не удастся, то содержание сервитута, а при необходимости также срок и размер платы определяются судом. При установке сервитута должны учитываться интересы собственника обременяемой недвижимой вещи.

(4) Если строительство или обслуживание инженерной сети или инженерного сооружения влечет за собой причинение ущерба недвижимой вещи, то собственник сети или сооружения обязан устранить последствия ущерба либо возместить собственнику недвижимой вещи возникший ущерб. Ущербом в значении настоящего законоположения не считается уменьшение стоимости недвижимой вещи, обусловленное возникновением обязательства по проявлению терпения.

(5) Собственник недвижимой вещи может требовать от собственника инженерной сети или инженерного сооружения перемещения сети или сооружения на принадлежащей ему недвижимой вещи, если это возможно в техническом отношении, и при условии возмещения собственником недвижимой вещи расходов, связанных с перемещением инженерной сети или инженерного сооружения.

[RT I 2007, 24, 128 - в силе с 26.03.2007]

### **Статья 158<sup>1</sup>. Инженерные сети и сооружения, необходимые в общественных интересах**

(1) Собственник недвижимой вещи обязан проявлять терпение в отношении инженерной сети или инженерного сооружения на своей недвижимой вещи и позволить их строительство на недвижимой вещи, если инженерная сеть или инженерное сооружение необходимы в общественных интересах и отсутствует иная более целесообразная в техническом и хозяйственном отношении возможность для присоединения места потребления лица, желающего присоединиться к инженерной сети или инженерному сооружению, либо для развития инженерной сети или инженерного сооружения. При прекращении договора об оказании универсальной услуги обязанность проявлять терпение не прекращается в случае, если услугу, предлагаемую всем лицам посредством инженерного сооружения, продолжают оказывать на общих основаниях. Обязанность проявлять терпение, установленная настоящей частью, возникает путем установления принудительного владения в порядке, указанном в Законе о приобретении недвижимой вещи в публичных интересах.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

(1<sup>1</sup>) Инженерная сеть или инженерное сооружение считаются построенными в общественных интересах, если посредством них оказываются общественные услуги, и они принадлежат лицу, на которое распространяется обязанность, установленная частью 1 статьи 65 Закона о рынке электроэнергии, или которое является предпринимателем, обслуживающим системы водоснабжения и канализации в смысле Закона о водопроводно-канализационных сетях общего пользования либо сетевым предпринимателем в смысле Закона о теплофикации или Закона о природном газе, либо сетевым предпринимателем, действующим в соответствующем регионе, в смысле Закона о теплофикации. Инженерная сеть или инженерное сооружение также считаются

построенными в общественных интересах, если посредством них оказываются услуги электронной связи общего пользования в смысле Закона об электронной связи.

[RT I, 30.06.2015, 4 – в силе с 01.07.2015]

(2) Установленная частью 1 настоящей статьи обязанность проявлять терпение не возлагается на лицо в случае, если для собственника недвижимой вещи ограничение, обусловленное инженерной сетью или инженерным сооружением, является значительно большим по сравнению с общественным интересом к инженерной сети или инженерному сооружению, либо по сравнению с интересом лица, желающего присоединиться к инженерной сети, в отношении присоединения к инженерной сети, и имеется возможность построить инженерную сеть или инженерное сооружение таким образом, чтобы было исключено попадание собственника другой недвижимой вещи в аналогичную или худшую ситуацию.

[RT I, 2007, 24, 128 – в силе с 26.03.2007]

(3) Положения настоящей статьи не исключают возникновение обязанности проявлять терпение путем соглашения.

[RT I, 23.03.2015, 3 – в силе с 01.07.2015]

### **Статья 158<sup>2</sup>. Плата за обязанность проявлять терпение в отношении инженерного сооружения**

(1) Собственник недвижимой вещи имеет право требовать плату за проявление терпения в отношении инженерной сети или инженерного сооружения, указанных в части 1 статьи 158<sup>1</sup> настоящего Закона. Плата не взимается за проявление терпения в отношении указанных в части 1 статьи 158<sup>1</sup> настоящего Закона инженерной сети или инженерного сооружения, построенных на земле, принадлежащей государству.

[RT I, 23.04.2012, 1 - в силе с 17.04.2012 – Решением судебной коллегии конституционного надзора Государственного суда Эстонии, части 2-4 статьи 15.4 Закона о введении в действие и применении Закона о вещном праве, а также часть первого предложения части 1 статьи 158<sup>2</sup> Закона о вещном праве «в размере, установленном статьей 15.4 Закона о введении в действие и применении Закона о вещном праве» признаются противоречащими Конституции и считаются недействительными с момента вступления в силу настоящего решения.]

(2) Для получения платы за проявление терпения в отношении инженерной сети или инженерного сооружения на основаниях, установленных частью 1 настоящей статьи, собственник недвижимой вещи подает ходатайство собственнику инженерной сети или инженерного сооружения. Форму ходатайства и порядок его представления устанавливает отвечающий за данную сферу министр.

[RT I, 29.06.2014, 109 – в силе с 01.07.2014, на основании части 4 статьи 107<sup>3</sup> Закона о Правительстве Республики, с 1 июля 2014 года словосочетание «министр экономики и коммуникаций» заменено словами «отвечающий за данную сферу министр».

(3) Правом на получение платы за текущий год обладает лицо, которое являлось собственником соответствующей недвижимой вещи по состоянию на 1 марта того же года, при условии подачи им ходатайства, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, к 1 июля текущего года.

(4) На основании ходатайства, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, выплаты производятся и в последующие годы до представления нового ходатайства. В случае изменения обстоятельств, служащих основанием для получения платы, право на плату большего размера

возникает после подачи дополнительного ходатайства в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи. В случае смены собственника недвижимой вещи право на получение платы у нового собственника возникает после подачи ходатайства, предусмотренного частью 2 настоящей статьи исходя из сроков, указанных в части 3.

(5) Плата за текущий год выплачивается не позднее 1 декабря того же года.

(6) В случае недвижимой вещи, разделенной на квартирные собственности, ходатайство, предусмотренное частью 2 настоящей статьи, подает квартирное товарищество. В этом случае возмещение выплачивается квартирному товариществу, которое обязано выплатить соответствующее возмещение собственникам квартир либо произвести его перерасчет в счет требований хозяйственных расходов.

[RT I, 13.03.2014, 3 – в силе с 01.01.2018]

(7) Срок давности по требованию о получении платы составляет три года. Исчисление срока давности начинается с 1 июля каждого года.

[RT I 2007, 24, 128 - в силе с 26.03.2007]

#### **Подраздел 4 ВОДЫ**

##### **Статья 159. Общественные водоемы**

[Статья недействительна - RT I, 08.07.2014, 3 - в силе с 01.08.2014]

##### **Статья 160. Ограничение прав прибрежного собственника**

[Статья недействительна - RT I, 08.07.2014, 3 - в силе с 01.08.2014]

##### **Статья 161. Бечевник**

[Статья недействительна - RT I, 08.07.2014, 3 - в силе с 01.08.2014]

**Статья 162 – Статья 165.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Подраздел 5 ЛЕС**

[Недействителен - RT I, 08.07.2014, 3 - в силе с 01.08.2014]

**Статья 166.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

##### **Статья 167. Использование чужого леса**

[Статья недействительна - RT I, 08.07.2014, 3 - в силе с 01.08.2014]

**Статья 168.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Подраздел 6**

## **ПРОЧИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**

**Статья 169 – Статья 171.** [Статьи недействительны - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Часть 4 СЕРВИТУТЫ**

#### **Глава 1 РЕАЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ**

##### **Раздел 1 ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ**

###### **Статья 172. Понятие реального сервитута**

(1) Реальный сервитут обременяет служебную недвижимую вещь в пользу господствующей недвижимой вещи таким образом, что каждый очередной собственник господствующей недвижимой вещи правомочен использовать определенным способом служебную недвижимую вещь, или что каждый очередной собственник служебной недвижимой вещи обязан в определенной части воздерживаться от осуществления своего права собственности в пользу господствующей недвижимой вещи.

(2) Реальный сервитут не может обязывать собственника служебной недвижимой вещи к совершению каких-либо действий, за исключением действий, носящих при осуществлении реального сервитута вспомогательный характер.

###### **Статья 173. Возникновение реального сервитута**

(1) Договор вещного права, необходимый для установления реального сервитута, должен быть нотариально удостоверен.

(2) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) Собственник может обременить новым реальным сервитутом недвижимую вещь, которая уже обременена реальным сервитутом, только с согласия застройщика или владельцем с правом использования.

(5) Реальный сервитут не возникает в силу приобретательной давности.  
[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 174. – Статья 175.** [Статьи недействительны - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 176. Прекращение реального сервитута по требованию собственника господствующей недвижимой вещи**



(1) В случае, если соглашения о прекращении реального сервитута достичь не удалось, собственник господствующей недвижимой вещи имеет право при наличии уважительной причины требовать от собственника служебной недвижимой вещи согласия на прекращение реального сервитута при условии, что он возместит собственнику служебной недвижимой вещи ущерб, возникающий вследствие прекращения сервитута.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Собственник господствующей недвижимой вещи должен уведомить собственника служебной недвижимой вещи о прекращении бессрочного реального сервитута или о досрочном прекращении срочного реального сервитута за шесть месяцев.

### **Статья 177. Прекращение реального сервитута по требованию собственника служебной недвижимой вещи**

(1) Если выгода, приносимая реальным сервитутом неразумно мала по сравнению с обременяющей служебную недвижимую вещь повинностью, собственник служебной недвижимой вещи имеет право требовать от собственника господствующей недвижимой вещи согласия на прекращение реального сервитута при условии, что он возместит собственнику господствующей недвижимой вещи ущерб, возникающий вследствие прекращения сервитута.

(2) Если собственник господствующей недвижимой вещи утратил интерес к осуществлению прав, вытекающих из реального сервитута, то собственник служебной недвижимой вещи имеет право требовать от собственника господствующей недвижимой вещи согласия на прекращение реального сервитута. Утрата интереса предполагается в случае, если собственник господствующей недвижимой вещи в течение десяти лет не пользовался реальным сервитутом, или если он в течение того же срока допускал использование служебной недвижимой вещи способом, который противоречит реальному сервитуту.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 2 СОДЕРЖАНИЕ**

### **Статья 178. Способ осуществления реального сервитута**

(1) Реальный сервитут дает право на осуществление только тех действий, которые, исходя из содержания сервитута, необходимы в интересах господствующей недвижимой вещи. Содержание реального сервитута определяется соглашением сторон, если законом не установлено иное.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Реальный сервитут должен осуществляться способом, наименее обременительным для служебной недвижимой вещи.

(3) Увеличение потребностей господствующей недвижимой вещи само по себе не увеличивает повинности, лежащие на служебной недвижимой вещи.

### **Статья 179. Осуществление реального сервитута с помощью строения или приспособления**

(1) Если реальный сервитут осуществляется на служебной недвижимой вещи посредством возведения какого-либо строения или приспособления, то обязанности по их возведению и содержанию, а по прекращении сервитута - вывозу за свой счет по требованию собственника служебной недвижимой вещи возлагаются на собственника господствующей недвижимой вещи, если иное не предусмотрено законом или сделкой по установлению сервитута.

(2) Если строение или приспособление введено в эксплуатацию также и в интересах служебной недвижимой вещи, то расходы по его строительству и содержанию собственники господствующей и служебной недвижимых вещей несут сообразно извлекаемой выгоде.

(3) Если обязанность по содержанию строения или приспособления лежит на собственнике служебной недвижимой вещи, то в этом случае применяются соответствующие положения о реальных повинностях.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) Собственник господствующей недвижимой вещи имеет право использовать служебную недвижимую вещь для проведения строительных работ и работ по благоустройству, необходимых для использования сервитутом.

#### **Статья 180. Изменение способа осуществления реального сервитута**

(1) Собственник служебной недвижимой вещи имеет право требовать изменения способа осуществления реального сервитута за свой счет, если цели реального сервитута могут быть достигнуты также в случае изменения способа его осуществления, и если по сравнению с новым прежний способ наносит значительно больше ущерба интересам собственника служебной недвижимой вещи. Расходы, связанные с изменением способа осуществления сервитута, должны быть предварительно оплачены собственником служебной недвижимой вещи.

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 181. Изменение места осуществления реального сервитута**

(1) Если осуществление реального сервитута ограничивается использованием одной части служебной недвижимой вещи, а какая-либо другая часть подходит для этого в той же мере, и осуществление реального сервитута на прежней части по сравнению с какой-либо другой частью наносит значительно

больше вреда собственнику служебной недвижимой вещи, он имеет право потребовать осуществления реального сервитута на другой части недвижимой вещи. Связанные с перемещением расходы должны быть предварительно оплачены собственником служебной недвижимой вещи.

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 182. Неделимость реального сервитута**

(1) Реальный сервитут является неделимым.

(2) В случае раздела господствующей недвижимой вещи действие реального сервитута сохраняется в пользу всех ее частей. После раздела господствующей недвижимой вещи не разрешается осуществление реального сервитута в размере, в котором это увеличивает обременение в отношении служебной недвижимой вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) В случае раздела господствующей недвижимой вещи действие реального сервитута сохраняется в пользу всех ее частей. После раздела господствующей недвижимой вещи не разрешается осуществление реального сервитута в размере, в котором это увеличивает обременение в отношении служебной недвижимой вещи.

(4) При разделе служебной недвижимой вещи действие реального сервитута сохраняется в отношении всех ее частей.

(5) Если после раздела служебной недвижимой вещи какая-либо из ее частей не обременяется или не может быть обременена реальным сервитутом, собственник необремененной части имеет право требовать аннулирования в крепостной книге реального сервитута в отношении его части.

### **Статья 183. Права пользования на одном и том же порядковом месте**

Если несколько сервитутов или сервитут и иное право пользования обременяют недвижимую вещь на одном и том же порядковом месте в крепостной книге, и эти права не могут быть вместе осуществлены либо полностью, либо частично, то каждое правомочное лицо может требовать осуществления прав способом, наиболее соответствующим интересам всех правомочных лиц.

### **Статья 184. Устранение препятствия в осуществлении реального сервитута**

В случае препятствования осуществлению реального сервитута, правомочное лицо обладает правами, указанными в статье 89 настоящего Закона.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 184<sup>1</sup>. Защита владения лица, осуществляющего реальный сервитут**

Если владельцу господствующей недвижимой вещи препятствуют в осуществлении какого-либо сервитута, внесенного в крепостную книгу в пользу каждого очередного собственника господствующей недвижимой вещи, то применяются соответственно положения, действующие в отношении защиты владения, если в течение одного года до нарушения сервитут осуществлялся как минимум один раз.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 185.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 3**

### **ОТДЕЛЬНЫЕ РЕАЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ**

**Статья 186 – Статья 200.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Глава 2**

# ЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

## Раздел 1 ПОЛЬЗОВАНИЕ

### Подраздел 1 ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ

#### **Статья 201. Понятие пользования**

(1) Пользование обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, правомочно использовать вещь и приобретать её плоды.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Пользование может быть ограничено путем исключения какого-либо способа его использования.

(4) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 202.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 203. Возникновение пользования**

Заключаемый для установления пользования договор вещного права должен быть нотариально удостоверен.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 204. – Статья 209.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 210. Прекращение пользования в связи со смертью пользователя**

(1) Пользование прекращается в связи со смертью пользователя, если законом не установлено иное.

(1<sup>1</sup>) Если пользование установлено в пользу нескольких лиц, то в случае смерти или прекращения одного из пользователей, доли пользования других пользователей увеличиваются соответственно размеру их долей, если не заключено иного соглашения.

(2) Если законом или сделкой установлено, что пользование переходит к наследнику пользователя, то пользование продолжает действовать в отношении наследника.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 211. Прекращение пользования юридического лица**

(1) Пользование прекращается с момента прекращения пользователя - юридического лица.

(2) Пользовладение юридического лица прекращается в любом случае по истечении 100 лет с момента возникновения пользования.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 212. Прекращение пользования**

(1) Пользовладение может быть прекращено по соглашению между пользователем и собственником.

(1<sup>1</sup>) Пользователь имеет право требовать прекращения пользования при условии, что он возместит собственнику недвижимой вещи вред, возникающий в связи с прекращением пользования. О желании прекратить пользование пользователь должен предварительно за шесть месяцев сообщить собственнику недвижимой вещи.

(2) Собственник недвижимой вещи может потребовать прекращения пользования:

- 1) если пользование утратило всякое значение для пользователя;
- 2) если его убытки значительно превышают выгоду пользователя;
- 3) если пользователь не предоставляет собственнику гарантии (Статья 224).

(3) В указанных в частях 1-2 настоящей статьи случаях применяются соответствующие положения о прекращении реального сервитута, если законом не установлено иное.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 2 СОДЕРЖАНИЕ**

### **Статья 213. Определение содержания пользования**

Права и обязанности, вытекающие из пользования, определяются законом или сделкой, служащими основанием для возникновения пользования.

### **Статья 214. Права пользователя**

(1) Пользователь имеет право владеть и пользоваться вещью.

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Пользователь имеет право на плоды от использования вещи.

(4) Пользователю принадлежат созревшие и отдельные от вещи в период пользования естественные плоды.

(5) Пользователю принадлежат юридические плоды, возникшие в период пользования, независимо от времени их взыскания.

(6) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 215. Запрет на передачу пользования**

Пользовладение не подлежит передаче. Права и обязанности, вытекающие из пользования, могут осуществляться другим лицом, если иное не установлено законом или сделкой, служащими основанием для возникновения пользования.

### **Статья 216. Возвращение предмета пользования**

При прекращении пользования пользователец или его правопреемник обязан вернуть собственнику предмет пользования в состоянии, установленном частью 1 статьи 218 настоящего Закона.

### **Статья 217. Раздел недвижимой вещи, находящейся в пользовании**

При разделе недвижимой вещи, находящейся в пользовании, применяются положения о реальном сервитуте, относящиеся к разделу служебной недвижимой вещи (части 4 и 5 статьи 182).

### **Статья 218. Сохранение и использование вещи**

(1) Пользователь обязан сохранять существующее хозяйственное назначение вещи и должным образом по-хозяйски ее использовать. Он не может существенно изменять или преобразовывать вещь.

(2) Права пользователя в части использования вещи, находящейся в пользовании, не могут превышать прав самого собственника.

(3) Пользователь может в установленном законом порядке использовать полезные ископаемые, а также лес в объеме, необходимом для надлежащего ведения хозяйства на недвижимой вещи.

### **Статья 219. Содержание вещи**

(1) Пользователь обязан за свой счет содержать в порядке вещь, находящуюся в пользовании, и производить необходимые для обычного содержания вещи исправления и нововведения.

(2) [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Пользователь не несет ответственности за изменение вещи и уменьшение ее стоимости, сопутствующие надлежащему осуществлению пользования.

### **Статья 220. Обязанность пользователя об уведомлении**

(1) В случае повреждения вещи, находящейся в пользовании, или если для ее сохранения требуется производство исправлений или нововведений в объеме, превышающем действия по

обычному содержанию вещи, пользователь обязан незамедлительно уведомить об этом собственника.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Если третье лицо сообщает о своих правах на вещь, находящуюся в пользовании, пользователь обязан уведомить об этом собственника.

### **Статья 221. Распоряжение принадлежностями недвижимой вещи**

(1) Пользователь имеет право распоряжаться принадлежностями недвижимой вещи.

(2) При уменьшении или отделении принадлежностей, обусловленном интересами надлежащего ведения хозяйства, пользователь обязан заменить эти вещи новыми. Вещи, заменяющие принадлежности, переходят в собственность собственника недвижимой вещи. Если принадлежности не принадлежали собственнику недвижимой вещи, то вещи, которыми заменяются принадлежности, переходят в собственность собственника прежних принадлежностей.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 222.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 223. Налоговые и платежные обязанности и повинности пользователя**

(1) Пользователь уплачивает налоги и платежи, а также проценты по ним и несет повинности, хозяйственные и прочие расходы, обременяющие предмет, находящийся в пользовании, согласно продолжительности срока действия его прав.

(2) Если налоги, платежи, повинности или расходы взысканы с собственника, пользователь обязан возместить их ему в том же размере.

### **Статья 224. Право собственника требовать гарантию**

Собственник вещи имеет право требовать от пользователя предоставления гарантии, если в действиях пользователя усматривается риск существенного нарушения прав собственника.

## **Раздел 2**

## **ЛИЧНОЕ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 225. Понятие личного права пользования**

(1) Личное право пользования обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, правомочно использовать недвижимую вещь определенным способом или осуществлять в отношении недвижимой вещи определенное право, которое по своему содержанию соответствует какому-либо реальному сервитуту.

(2) В случае сомнения объем личного права пользования определяется в соответствии с потребностями правомочного лица.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 226. Передача личного права пользования и передача в субаренду**

[RT I, 25.01.2017, 1 – в силе с 01.03.2017]

(1) Личное право пользования с согласия собственника недвижимой вещи может передаваться другому лицу без изменения при этом продолжительности личного права пользования.

Приобретатель и первоначальный обладатель личного права пользования несут перед собственником недвижимой вещи солидарную ответственность за исполнение обязанностей, возникающих из личных прав пользования.

(2) Если предметом личного права пользования является инженерная сеть или инженерное сооружение, то для передачи или обременения личного права пользования согласие собственника недвижимой вещи не требуется.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Если предметом личного права пользования является инженерная сеть или сооружение, то лицо, в пользу которого было установлено личное право пользования, может передать его в субаренду на основании договора, заключенного в письменной форме, для размещения сооружений, необходимых для оказания услуги электронной связи, без согласия владельца недвижимой вещи, при условии, что защитная зона добавившихся строений не превышает зону личного права пользования.

[RT I, 25.01.2017, 1 – в силе с 01.03.2017]

#### **Статья 227. Личное право пользования жилым домом**

(1) Личное право пользования жилым домом обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, имеет право пользоваться находящимся на недвижимой вещи жилым домом или его частью для проживания.

(2) Лицо, имеющее указанное в части 1 настоящей статьи право, может поселять в жилом доме членов своей семьи, а также лиц, присутствие которых необходимо для ухода за ним.

(3) Если право пользования предоставлено нескольким лицам совместно, оно действует до тех пор, пока находится в живых хотя бы одно из этих лиц, если основанием возникновения права пользования не установлено иначе.

(4) Если право пользования предоставлено на часть жилого дома, правомочное лицо может пользоваться также предназначенными для общего пользования жильцами помещениями, обстановкой и оборудованием.

#### **Статья 228. Применение положений о реальных сервитутах пользованием**



В дополнение к положениям статей 225 – 227, к личному праву пользования применяются соответствующие положения о реальном сервитуте. Если личное право пользования связано с владением, применяются соответствующие положения о пользовании.

## **Часть 5 РЕАЛЬНЫЕ ПОВИННОСТИ**

### **Глава 1 ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ**

#### **Статья 229. Понятие реальной повинности**

(1) Недвижимая вещь может быть обременена таким образом, что каждый очередной собственник недвижимой вещи должен производить лицу, в пользу которого установлена реальная повинность, периодические платежи деньгами или в натуре либо совершать определенные действия.

(2) Реальная повинность может устанавливаться также в пользу каждого очередного собственника другой недвижимой вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 230. Виды реальных повинностей**

(1) Реальная повинность является публично-правовой, если она установлена на основании закона в пользу государства, местного самоуправления или иного публично-правового юридического лица.

(2) Реальная повинность является частноправовой, если она установлена в пользу физического лица, частноправового юридического лица или каждого очередного собственника другой недвижимой вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 231. Возникновение реальной повинности**

(1) Заключаемый для установления реальной повинности договор вещного права должен быть нотариально удостоверен.

(2) При установлении реальной повинности следует, если это возможно, определить денежную стоимость реальной повинности и занести ее в крепостную книгу.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 232.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 233. Прекращение реальной повинности по требованию правомочного лица**

Правомочное лицо может потребовать прекращения реальной повинности и ее выкупа обязанным лицом:

- 1) если производится раздел обремененной недвижимой вещи, чем причиняется существенный вред правам правомочного лица, или
- 2) если обязанное лицо существенно уменьшает стоимость обремененной недвижимой вещи и не дает гарантии исполнения обязанностей, вытекающих из реальной повинности, или
- 3) если обязанным лицом в течение трех лет подряд не исполнялись обязанности, вытекающие из реальной повинности.

#### **Статья 234. Прекращение реальной повинности по требованию обязанного лица**

(1) Обязанное лицо может потребовать прекращения реальной повинности путем ее выкупа у правомочного лица:

- 1) если правомочное лицо не выполняет договор, выступающий основанием для возникновения реальной повинности, или
- 2) если реальная повинность продолжалась 30 лет, независимо от указанного в записи в крепостной книге более длительного срока, либо недопустимости выкупа.

(2) Если требование о выкупе реальной повинности предъявляется по основанию, установленному пунктом 2 части 1 настоящей статьи, об этом следует сообщить за год.

(3) Выкупа нельзя требовать, если реальная повинность установлена в пользу определенного физического лица или на основании закона, либо связана с реальным сервитутом.

#### **Статья 235. Цена выкупа**

(1) При определении цены выкупа реальной повинности за основу принимается стоимость реальной повинности, указанная в записи в крепостной книге.

(2) Если стоимость реальной повинности не занесена в крепостную книгу, или запись является неполной, или денежная стоимость действий, вытекающих из реальной повинности, претерпела существенные изменения, цена выкупа устанавливается судом с учетом фактических обстоятельств, и сроком продолжительности реальной повинности считается 30 лет.

#### **Статья 236. Истечение срока давности по обязанности, вытекающей из реальной повинности**

(1) Реальная повинность не возникает в силу приобретательной давности и не прекращается за давностью.

(2) Каждая отдельная обязанность, вытекающая из реальной повинности, теряет силу за давностью в течение общего срока давности требования, считая со времени, когда она превратилась в личный долг обязанного лица (часть 1 статьи 239).

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## СОДЕРЖАНИЕ

### **Статья 237. Связь реальной повинности с недвижимой вещью**

(1) Реальная повинность вместе с обремененной недвижимой вещью переходит к каждому приобретателю недвижимой вещи независимо от его согласия.

(2) Реальная повинность, установленная в пользу каждого очередного собственника недвижимой вещи, не может быть отделена от этой недвижимой вещи.

(3) Реальную повинность, установленную в пользу определенного лица, нельзя связывать с недвижимой вещью.

### **Статья 238. Возможность передачи реальной повинности**

(1) Реальная повинность, установленная в пользу определенного лица, может быть передана другому лицу, если по своей сути она является передаваемой, и ее размер в силу этого не увеличивается.

(2) Реальная повинность не может передаваться, если невозможна передача вытекающей из нее отдельной обязанности.

### **Статья 239. Ответственность за исполнение обязанностей, вытекающих из реальной повинности**

(1) За исполнение отдельных обязанностей, вытекающих из реальной повинности, собственник отвечает обремененной недвижимой вещью. За исполнение отдельных обязанностей, ставших подлежащими взысканию в течение срока его собственности, собственник недвижимой вещи отвечает также лично, если не заключено иного соглашения.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1<sup>1</sup>) При неисполнении денежного требования, вытекающего из реальной повинности, правомочное лицо имеет право потребовать принудительного исполнения требования в порядке, установленном Кодексом об исполнительном производстве.

[RT I 2009, 68, 463 - в силе с 01.01.2010]

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) В случае раздела обремененной недвижимой вещи действие реальной повинности продолжается в отношении отдельных частей, и за выполнение обязанностей собственники отдельных частей несут солидарную ответственность.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 240. Действие реальной повинности при разделе господствующей недвижимой вещи**

(1) В случае раздела недвижимой вещи, в пользу каждого очередного собственника которой установлена реальная повинность (господствующая недвижимая вещь), действие реальной повинности в пользу ее частей продолжается.

(2) Если возможно разделение возникающих из реальной повинности обязанностей, реальная повинность разделяется между указанными в части 1 настоящей статьи частями в соответствии с их размерами. Если обязанности являются неделимыми, то собственники этих частей имеет право требовать солидарного исполнения.

(3) Собственник недвижимой вещи может при разделе господствующей недвижимой вещи установить, что реальная повинность действует только в отношении одной или нескольких частей. Это установление подлежит занесению в крепостную книгу.

(4) В случае отчуждения собственником господствующей недвижимой вещи одной ее части без распоряжения о разделе реальной повинности действие этой повинности сохраняется в отношении той части недвижимой вещи, которую собственник оставляет себе.

(5) Если реальная повинность по своей сути связана с одной из частей, возникающих при разделе недвижимой вещи, обязанное лицо может требовать прекращения реальной повинности в отношении других частей.

## **Часть 6 ПРАВО ЗАСТРОЙКИ**

### **Глава 1 ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ**

#### **Статья 241. Понятие и объем права застройки**

(1) Недвижимая вещь может быть обременена таким образом, что лицо, в пользу которого установлено право застройки, получает срочное отчуждаемое и передаваемое по наследству право иметь на недвижимой вещи строение, прочно соединенное с последней. На одну недвижимую вещь может быть установлено только одно право застройки.

(2) Помимо земли, на которой возведено строение, право застройки распространяется также на часть недвижимой вещи, которая необходима для использования строения.

(3) Объем права застройки не может быть ограничен одной частью строения, такой, как этаж.

(4) К праву застройки применяются положения о недвижимой вещи, если законом не установлено иное.

(5) Строение, возведенное на основании права застройки или существовавшее при его установлении, и на которое распространяется право застройки, является существенной частью права застройки.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 242. Установление и передача права застройки**

(1) Сделка, обязывающая установить или передать право застройки, должна быть нотариально удостоверена.

(2) Договор вещного права, заключаемый для установления или передачи права застройки, должен быть нотариально удостоверен.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 243.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 244. Прекращение права застройки по соглашению**

Для прекращения права застройки необходимо согласие собственника недвижимой вещи. Согласие необходимо передать крепостному отделению или обладателю права застройки (застройщику). Согласие не подлежит отзыву.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 244<sup>1</sup>. Переход права застройки на собственника**

(1) Если застройщик в течение срока, оговоренного при установлении права застройки, не возвел требуемое строение, или если застройщик существенно нарушил свои договорные обязанности, то собственник недвижимой вещи имеет право потребовать от застройщика согласия на занесение права застройки на свое имя (переход права застройки на собственника).

(2) Право собственника требовать внесения права застройки на его имя не может быть отделено от недвижимой вещи.

(2<sup>1</sup>) Собственник может вместо занесения права застройки на свое имя потребовать передачи права застройки на имя указанного им лица.

(3) Срок давности требования, указанного в части 1 настоящей статьи, наступает по истечении шести месяцев с момента, когда собственник недвижимой вещи узнал о наличии соответствующей предпосылки, но не позднее, чем по истечении двух лет со дня возникновения требования.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 244<sup>2</sup>. Компенсация за право застройки**

(1) В случае перехода права застройки на собственника последний должен уплатить застройщику компенсацию. Право застройки может содержать соглашение о размере и способе выплаты компенсации, а также об исключении ее выплаты. Если размер компенсации не оговорен, то за ее размер принимается обычная стоимость права застройки.

(2) Если право застройки установлено с целью возведения жилого дома, то не допускается договариваться о выплате компенсации в меньшем размере, чем две трети обычной стоимости права застройки.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 244<sup>3</sup>. Сохранение повинностей**

(1) При переходе права застройки на собственника сохраняются:

- 1) ипотека и реальная повинность, обременяющие право застройки, которые не принадлежат самому застройщику;
- 2) иное ограниченное вещное право, обременяющее право застройки, которое обременяет также недвижимую вещь, обремененную правом застройки.

(2) Другие вещные права, обременяющие право застройки, утрачивают силу.

### **Статья 245. Прекращение права застройки в случае его приобретения собственником недвижимой вещи**

(1) Если собственником права застройки и земельного участка становится одно и то же лицо, право застройки аннулируется в крепостной книге по его заявлению. До аннулирования записи право застройки как вещное право сохраняет действие, если собственником не будет подано заявление об аннулировании права застройки.

(2) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 246. Сохранение права застройки в случае гибели строения**

Право застройки не прекращается с гибелью строения.

## **Глава 2 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 247. Осуществление прав застройщика**

(1) Застройщик не может при осуществлении своих прав нарушать права собственника обремененной недвижимой вещи.

(2) Застройщик должен гарантировать сохранность строения, если он не заключил иного соглашения с собственником недвижимой вещи.

### **Статья 248. Запрет на ограничение права застройки**

(1) Право застройки не может ограничиваться условиями, противоречащими сути этого права.

(2) Право застройки не может устанавливаться под отменительным условием. Соглашение, которым прекращение права застройки связывается с отменительным условием, а также соглашение, согласно которому прекращение права застройки связывается со смертью застройщика, является ничтожным.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 249. Распоряжение правом застройки**

(1) Застройщик имеет право на отчуждение права застройки или передачу его по наследству либо обременение его залогом недвижимого имущества, сервитутом, реальной повинностью или преимущественным правом покупки. Право застройки не может обременяться правом застройки. [RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1<sup>1</sup>) Для отчуждения права застройки требуется согласие собственника, если такое условие занесено в крепостную книгу. Собственник может ставить в качестве условия предоставления согласия также принятие приобретателем права застройки всех заключенных между собственником и застройщиком соглашений по обязательственному праву.

(2) Для обременения права застройки вещным правом требуется согласие собственника, если такое условие занесено в крепостную книгу.

(3) [Часть недействительна]

(4) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 249<sup>1</sup>. Предоставление согласия**

(1) Если можно предполагать, что в случае, предусмотренном частью 1<sup>1</sup> статьи 249 настоящего Закона, в существенной мере не изменится, и не будет поставлена под угрозу цель, которая преследовалась при установлении права застройки, и приобретатель обеспечит надлежащее выполнение обязанностей, вытекающих из содержания права застройки, то застройщик может потребовать от собственника предоставления согласия на отчуждение права застройки.

(2) Если можно предполагать, что в случае, предусмотренном частью 2 статьи 249 настоящего Закона, повинность совместима с надлежащим ведением хозяйства, и цель, которая преследовалась при установлении права застройки, в существенной мере не изменится и не будет поставлена под угрозу, то застройщик может потребовать от собственника предоставления согласия на обременение права застройки.

(3) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 250. Порядковое место права застройки**

Право застройки может быть поставлено только на первое порядковое место в крепостной книге. На одном и том же порядковом месте с правом застройки не могут находиться прочие вещные права или отметки.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 251. Срок действия права застройки**

(1) Право застройки может быть установлено только на определенный срок, но не более чем на 99 лет.

(2) Если продолжительность срока не определена или превышает 99 лет, то срок считается установленным на 99 лет.

(3) По истечении срока собственник недвижимой вещи и застройщик могут договориться о продлении срока права застройки, но не более чем на 99 лет. Продление срока действия права застройки должно быть внесено в крепостную книгу.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 252. Судьба строения при истечении срока действия права застройки**

(1) Застройщик имеет право в течение одного года до наступления последнего дня срока действия права застройки вывезти свое строение, если собственник недвижимой вещи не воспользовался правом, указанным в части 3 настоящей статьи. Если собственник недвижимой вещи не позднее, чем за четыре месяца до окончания срока предъявляет требование о вызове, застройщик обязан выполнить это требование.

(2) Строение, не вывезенное к моменту окончания срока, становится существенной частью недвижимой вещи и поступает в собственность собственника недвижимой вещи. В случае своевременного предъявления собственником недвижимой вещи требования о вывозе он может потребовать от застройщика платы за вывоз строения, если собственник недвижимой вещи вывез строение в течение одного года после окончания срока.

(3) Собственник недвижимой вещи не позднее, чем за год последнего дня срока имеет право потребовать, чтобы строение было оставлено ему за плату, равную ущербу, возникающему у застройщика вследствие утраты права на вывоз, указанного в части 1 настоящей статьи.

(4) Положения частей 1<sup>3</sup> настоящей статьи действуют в той мере, в какой записью в крепостной книге не установлено иное.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 253. Компенсация при истечении срока действия права застройки**

(1) При прекращении права застройки в связи с истечением ее срока собственник недвижимой вещи должен выплатить застройщику компенсацию за оставляемое на недвижимой вещи строение. При установлении права застройки может быть оговорен размер компенсации и способ ее выплаты, а также исключена выплата компенсации. Если размер компенсации не оговорен, то за ее размер принимается обычная стоимость права застройки.

(1<sup>1</sup>) Если право застройки установлено с целью возведения жилого дома, то не допускается договариваться о выплате компенсации в меньшем размере, чем две трети обычной стоимости права застройки.

(2) Собственник недвижимой вещи освобождается от обязанности по выплате компенсации в случае продления им срока действия права застройки до конца предполагаемого срока существования строения. Если застройщик не соглашается на продление срока, он утрачивает право на компенсацию.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 254. Плата за право застройки**



(1) Застройщик вносит собственнику недвижимой вещи плату за право застройки, если не заключено иного соглашения.

(2) Плата за право застройки вносится в соответствии с соглашением деньгами или иными заменяемыми вещами, причем при установлении права застройки размер платы или основания ее исчисления могут быть определены на весь период действия права застройки.

(3) При установлении права застройки можно договариваться об изменении платы за право застройки в соответствии с меняющимися условиями, если изменение условий может быть определено по времени и объему.

(4) Обязанность по внесению платы за право застройки может быть занесена в крепостную книгу в качестве реальной повинности.

(4<sup>1</sup>) Для изменения реальной повинности, установленной с целью обеспечения платы за право застройки, в связи с изменением размера платы за это право в соответствии с частью 3 настоящей статьи согласие обладателей прав, находящихся в крепостной книге на последующих порядковых местах, требуется только в случае, если увеличение размера платы значительно превосходит изменение условий.

(4<sup>2</sup>) Относительно платы за право застройки можно договариваться о том, что:

1) обеспечивающая плату реальная повинность сохраняется в отличие от положений части 3 статьи 158 Кодекса об исполнительном производстве, если собственник на основании реальной повинности или обладатель какого-либо ограниченного вещного права, занимающего предшествующее или то же порядковое место, обращает взыскание на право застройки;

2) каждый очередной застройщик имеет в отношении каждого очередного обладателя реальной повинности право на обременение права застройки ипотекой установленного размера, находящейся на предшествующем или на одном с реальной повинностью порядковом месте.

(4<sup>3</sup>) Если право застройки обременено ограниченным вещным правом, находящимся на том же порядковом месте, что и обеспечивающая плату за право застройки реальная повинность, то для занесения ипотеки, указанной в пункте 2 части 4<sup>2</sup> настоящей статьи, в крепостную книгу требуется согласие лица, в пользу которого установлено указанное ограниченное вещное право.

(5) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(6) Участники долевой собственности на право застройки несут солидарную ответственность за внесение платы за право застройки.

[RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

### **Статья 255. Налоги и повинности**

Застройщик платит все налоги и несет все публично-правовые реальные повинности, лежащие на обремененном правом застройки земельном участке, если не заключено иного соглашения.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 255<sup>1</sup>. Соглашения**

В содержание права застройки входят также соглашения между собственником и застройщиком:

- 1) о возведении, содержании и использовании строения;
- 2) о страховании и восстановлении строения в случае его гибели;
- 3) об обязанности застройщика платить неустойку;
- 4) об обязанности застройщика перевести право застройки на собственника при возникновении соответствующей предпосылки;
- 5) о выплате застройщику компенсации за строение по прекращении права застройки или в случае перехода права застройки на собственника.
- 6) о несении публично-правовых и частноправовых повинностей и уплате налогов;
- 7) о предоставлении застройщику преимущественного права на возобновление права застройки после его прекращения;
- 8) об обязанности собственника недвижимости по продаже недвижимой вещи каждому очередному застройщику.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Часть 7**

### **ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ**

#### **Глава 1**

#### **ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ**

##### **Статья 256. Понятие преимущественного права покупки**

(1) Недвижимая вещь может быть обременена вещно-правовым преимущественным правом покупки.

(2) Преимущественное право покупки может быть установлено в пользу определенного лица или каждого очередного собственника другой недвижимой вещи.

(3) Идеальная доля в недвижимой вещи может быть обременена преимущественным правом покупки только в случае, если она является долей участника долевой собственности.

[RT I 2003, 78, 523 - в силе с 27.12.2003]

##### **Статья 257. Предоставление и значение преимущественного права покупки**

(1) Сделка, обязывающая установить право застройки, должна быть нотариально удостоверена.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Договор вещного права, необходимый для предоставления преимущественного права покупки, должен быть нотариально удостоверен.

(3) Преимущественное право покупки, занесенное в крепостную книгу, имеет в отношении третьих лиц такое же значение, как и предварительная отметка для обеспечения требования о передаче права собственности. Аналогичное значение имеет возникшее на основании закона преимущественное право покупки недвижимой вещи, о котором внесена запись в крепостную книгу, а также преимущественное право покупки, принадлежащее участнику долевой собственности на недвижимую вещь.

(4) К отношениям между собственником и лицом, имеющим преимущественное право покупки, применяются положения Обязательственно-правового закона, касающиеся преимущественного права покупки, если настоящим Законом не предусмотрено иное.

(5) [Часть недействительна - РТ I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

**Статья 258.** [Статья недействительна - РТ I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

**Статья 259.** [Статья недействительна - РТ I 2003, 78, 523 - в силе с 27.12.2003]

### **Статья 260. Ограничения при передаче преимущественного права покупки**

(1) Преимущественное право покупки, установленное в пользу каждого очередного собственника недвижимой вещи, не может быть отделено от этой недвижимой вещи.

(2) Преимущественное право покупки, установленное в пользу определенного лица, не должно связываться с какой-либо другой недвижимой вещью.

(3) Преимущественное право покупки, установленное в пользу определенного лица, не может отчуждаться или передаваться по наследству.

## **Глава 2 СОДЕРЖАНИЕ**

**Статья 261.** [Статья недействительна - РТ I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

### **Статья 261<sup>1</sup>. Права покупателя**

(1) Покупатель или его правопреемник может отказаться от дачи согласия на занесение в крепостную книгу в качестве собственника лица, имеющего преимущественное право покупки, и от передачи недвижимой вещи до возмещения ему уплаченной покупной цены.

(2) После занесения в крепостную книгу в качестве собственника лица, имеющего преимущественное право покупки, покупатель может отказаться от передачи недвижимой вещи до возмещения ему уплаченной им покупной цены.

[РТ I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

### **Статья 261<sup>2</sup>. Уплата покупной цены**

Если лицо, имеющее преимущественное право покупки, обязано в соответствии со статьей 261<sup>1</sup> настоящего Закона уплатить покупную цену покупателю или его правопреемнику, то это лицо освобождается от обязанности уплатить покупную цену продавцу.

[РТ I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

### **Статья 261<sup>3</sup>. Освобождение покупателя от обязанности по уплате покупной цены**

Если покупатель или его правопреемник лишается недвижимой собственности вследствие осуществления преимущественного права покупки, то он освобождается от обязанности по

уплате покупной цены. Покупатель может требовать от продавца возврата уже уплаченной покупной цены только в случае его отступления от договора продажи.

[RT I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

#### **Статья 261<sup>4</sup>. Преимущественное право покупки при разделе недвижимой вещи**

При разделе недвижимой вещи преимущественное право покупки остается в силе в отношении каждой недвижимой вещи, возникшей в результате раздела.

[RT I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

**Статья 262 – Статья 275.** [Статьи недействительны - RT I 2002, 53, 336 - в силе с 01.07.2002]

## **Часть 8 ПРАВО ЗАЛОГА**

### **Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 276. Понятие и виды залога**

(1) Вещь может быть обременена залогом (правом залога) таким образом, что лицо, в пользу которого установлен залог, в случае ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом требования имеет право на получение удовлетворения за счет заложенного имущества.

(2) Залогом может быть залог движимого имущества или залог недвижимого имущества.

#### **Статья 277. Предмет залога**

(1) Закладывать можно вещи и имущественные права, закладывание которых не запрещено законом (предмет залога).

(2) Нельзя закладывать имущество, на которое не допускается обращение взыскания в силу закона.

(3) На один и тот же предмет залога могут быть установлены несколько залогов в пользу одного или нескольких кредиторов, если иное не установлено законом или договором о залоге.

(4) Принадлежащая участнику долевой собственности идеальная доля может быть обременена только целиком.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 278. Залогодатель**

Залогодателем может быть должник или третье лицо.

#### **Статья 279. Обеспечиваемое залогом требование**

(1) Залогом может обеспечиваться любое требование, оцениваемое в деньгах.

(2) Залогом может обеспечиваться также условное требование.

(3) Залогом может обеспечиваться требование, могущее возникнуть в будущем.

(4) Залогом обеспечиваются также связанные с требованием побочные требования, в том числе проценты и неустойка, если иное не установлено законом или договором.

(5) Совершенная после установления залога сделка, которой увеличивается обеспеченное залогом требование к должнику, не действительна в отношении собственника обремененной залогом вещи, если договором не установлено иное.

(6) Залогом обеспечиваются также процессуальные расходы, расходы, связанные с продажей вещи и необходимые расходы, произведенные залогодержателем для сохранения предмета залога.

[РТ I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(7) Залогодатель, не являющийся должником, может выставить в отношении требования, обеспеченного залогом, те же самые возражения, которые может представить должник или поручитель. Он также может представить возражения в случае, если должник не оспаривает требования.

[РТ I, 06.12.2010, 1 - в силе с 05.04.2011]

## **Статья 280. Предпочтение требования, обеспеченного залогом**

Требованию, обеспеченному залогом, отдается предпочтение перед всеми другими требованиями в отношении заложенного имущества, если законом не установлено иное.

### **Глава 2**

## **ЗАЛОГ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **Раздел 1**

## **РУЧНОЙ ЗАЛОГ**

### **Подраздел 1**

## **ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ**

### **Статья 281. Понятие ручного залога**

(1) Движимая вещь может быть обременена залогом таким образом, что заложенная вещь передается во владение залогодержателя и оговаривается установление ручного залога. Вещь может быть обременена залогом и таким образом, что вещь передается третьему лицу, и залогодержатель получает косвенное владение вещью.

(2) Положения, установленные в отношении ручного залога, соответственно применяются и в отношении возникшего на основании закона права залога движимого имущества, если законом не установлено иное.

(3) В случае обременения движимой вещи несколькими залоговыми правами, порядковое место залогового права определяется по времени возникновения залогового права.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Статья 282. Возникновение ручного залога**

(1) Ручной залог возникает с момента передачи залогодателем владения вещью залогодержателю, если между ними достигнуто соглашение об установлении залога. Если вещь уже находится во владении залогодержателя, то залог возникает с момента заключения договора о залоге.

(1<sup>1</sup>) Ручной залог не возникает, если залогодержатель при установлении ручного залога на обремененную залогом вещь получает совладение вместе с собственником обремененной залогом вещи.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1<sup>2</sup>) При закладывании вещи, в отношении которой выдана ценная бумага на товары, передача ценной бумаги на товары приравнивается к передаче владения вещью.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Соглашение об установлении залога (договор о ручном залоге) должно быть заключено в письменной форме, если стоимость заложенной вещи превышает 50 евро.

[RT I 2010, 22, 108 - в силе с 01.01.2011]

(3) Не допускается установление на одну и ту же движимую вещь нескольких ручных залогов.

## **Статья 282<sup>1</sup>. Добросовестное приобретение залогового права**

(1) В случаях, установленных статьей 282 настоящего Закона, залогодержатель приобретает залоговое право и тогда, когда залогодатель не был правомочен на установление залога, за исключением случая, когда залогодержатель не был добросовестным при обременении предмета залоговым правом.

(2) Залогодержатель является недобросовестным, если при обременении предмета залоговым правом он знал или должен был знать, что залогодатель не обладал правом на обременение предмета залогом.

(3) Добросовестного приобретения залогового права, согласно частям 1 настоящей статьи, не происходит, если вещь была похищена, утеряна или иным образом выбыла из владения собственника помимо его воли. Это положение не действует в случае залога ценных бумаг на предъявителя.

(4) Если заложенная вещь обременена правом третьего лица, то залоговое право перемещается на одно порядковое место вперед перед этим правом, за исключением случая, когда залогодержатель знал или должен был знать о наличии права в момент приобретения залогового права.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 283. Ручной залог на несколько вещей**

(1) При установлении ручного залога на несколько вещей требование в целом обеспечивается каждой вещью.

(2) Залогодержатель может обратиться взыскание на любую из заложенных вещей по своему выбору, если иное не установлено договором о залоге.

### **Статья 284. Прекращение ручного залога в связи с прекращением требования**

Ручной залог прекращается с прекращением обеспеченного им требования.

### **Статья 285. Прекращение ручного залога в случае гибели движимой вещи**

(1) Ручной залог прекращается в случае гибели заложенной движимой вещи.

(2) Если заложенная вещь была застрахована, то залогодержатель в случае полной или частичной гибели вещи имеет право на получение в свое владение страхового возмещения. По требованию залогодателя страховое возмещение депонируется.

(3) Залогодержатель может в случае частичной или полной гибели предмета залога потребовать от собственника предмета залога передачи или депонирования приобретенного в качестве возмещения за гибель предмета.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 286. Прочие основания прекращения ручного залога**

Ручной залог прекращается в следующих случаях:

1) если залогодержателем и собственником заложенной вещи становится одно и то же лицо, за исключением случая, когда собственник имеет оправданный интерес в отношении продолжения залогового права;

2) если заложенная вещь выбыла из владения залогодержателя, и он лишен возможности истребовать вещь;

3) в случае возврата залогодержателем заложенной вещи залогодателю или уведомления его об отказе от залога.

4) если третье лицо, указанное в части 1 статьи 281 настоящего Закона, возвращает заложенную вещь залогодателю.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 2 СОДЕРЖАНИЕ**

### **Статья 287. Обязанности залогодержателя по хранению заложенной вещи**

(1) Залогодержатель обязан:

1) обеспечивать сохранность и содержать в порядке заложенную вещь;

2) немедленно уведомлять залогодателя о возникновении угрозы гибели вещи;

3) [часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Расходы, связанные с обеспечением сохранности и содержанием в порядке заложенной вещи, несет залогодатель, если договором о залоге не установлено иное.

(3) В случае нарушения залогодержателем обязанностей по хранению заложенной вещи залогодатель имеет право удовлетворить требование и потребовать возврата заложенной вещи.

#### **Статья 288. Право залогодержателя пользоваться заложенной вещью**

(1) Залогодержатель не имеет права пользоваться заложенной вещью, если иное не предусмотрено договором о залоге.

(2) Залогодержатель, пользующийся заложенной вещью, обязан представлять залогодателю отчеты о пользовании в установленном договором о залоге порядке.

(3) Полученный от пользования заложенной вещью доход засчитывается в покрытие расходов, процентов и долга, если договором не установлено иное.

#### **Статья 289. Переход ручного залога вместе с требованием**

(1) При переходе требования к новому кредитору к нему переходит также ручной залог, и он имеет право истребовать заложенную вещь у залогодержателя.

(2) С получением владения заложенной вещью к новому залогодержателю переходят права и обязанности прежнего залогодержателя.

(3) Ручной залог прекращается, если при переходе требования достигнуто соглашение о том, что он не передается.

(4) Не допускается переход ручного залога без передачи требования.

(5) [Часть недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 290. Возврат заложенной вещи**

При прекращении ручного залога залогодержатель обязан возвратить заложенную вещь залогодателю.

#### **Статья 291. Переход требования к залогодателю**

В случае выплаты долга залогодателем, не являющимся должником, к нему переходит требование в удовлетворенном размере. В этом случае применяются положения, относящиеся к поручительству.

#### **Статья 292. Возникновение у залогодержателя права на продажу**

(1) Удовлетворение требования залогодержателя осуществляется путем продажи заложенной вещи.



(2) Право на продажу заложенной вещи возникает у залогодержателя в случае ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом требования.

(3) Заключенное до возникновения права на продажу соглашение, согласно которому залогодержатель приобретает заложенную вещь в счет удовлетворения обеспеченного залогом требования, ничтожно.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 293. Уведомление о продаже**

(1) Залогодержатель обязан уведомить залогодателя о продаже заложенной вещи за один месяц. Предуведомление возможно после возникновения права на продажу.

(2) От уведомления, указанного в части 1 настоящей статьи, можно отказаться, если уведомить невозможно. В таком случае заложенная вещь не может быть продана до истечения одного месяца со дня возникновения права продажи.

(3) Отклонение от указанного в частях 1 и 2 настоящей статьи срока допускается, если предмету залога угрожает порча, и при промедлении с продажей стоимость вещи явно уменьшится, или вещь погибнет.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 294. Продажа заложенной вещи**

(1) Заложенная вещь продается с публичных торгов.

(2) Залогодатель и третье лицо, имеющее права на заложенную вещь, должны быть извещены о времени и месте проведения публичных торгов.

(3) В публичных торгах могут участвовать также залогодержатель и залогодатель. В случае продажи вещи залогодержателю производится зачет его требования в денежном выражении и продажной цены.

(4) Залогодатель и залогодержатель могут договориться о способе продажи заложенной вещи, отличающемся от указанного в части 1 настоящей статьи. При наличии у третьего лица права на заложенную вещь, прекращающегося в случае продажи вещи, для изменения способа продажи требуется его согласие.

(5) Залогодержатель, нарушивший соглашение о способе продажи заложенной вещи, несет ответственность за возникший вследствие этого ущерб.

### **Статья 295. Деньги, вырученные от продажи заложенной вещи**

(1) Обязанность залогодателя считается выполненной в размере денежной суммы, вырученной от продажи заложенной вещи, из которой вычтены необходимые расходы по продаже.

(2) Деньги, оставшиеся после оплаты расходов по продаже и удовлетворения требования залогодержателя, возвращаются залогодержателю.

**Статья 296.** [Статья недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 2 РЕГИСТРОВЫЙ ЗАЛОГ**

### **Подраздел 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 297. Понятие регистравого залога**

(1) Патенты, товарные знаки, промышленные образцы, полезные модели, сорта, топологии интегральных микросхем, механические транспортные средства и воздушные транспортные средства, занесенные в регистр, данные которого являются открытыми, и ведение которого урегулировано в установленном законом порядке, могут обременяться регистровым залогом таким образом, что лица, в пользу которых установлен регистровый залог, имеет право удовлетворять обеспеченные залогом требования за счет заложенного предмета.

(2) Идеальная доля предмета залога, указанная в части 1 настоящей статьи, может быть обременена регистровым залогом только в том в случае, если она является долей участника долевой собственности.

(3) Регистровый залог не предполагает наличия обеспечиваемого требования.  
[РТ I 2004, 20, 141 - в силе с 22.04.2004]

#### **Статья 297<sup>1</sup>. Данные, подлежащие занесению в регистр**

В отношении регистравого залога в регистр вносятся исключительно данные, установленные законом.

[РТ I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

#### **Статья 297<sup>2</sup>. Судебный регистровый залог**

(1) В целях обеспечения иска суд может установить регистровый залог в размере искового требования, который должен быть занесен в регистр как судебный регистровый залог. В отношении судебного регистравого залога применяются положения, касающиеся регистравого залога.

(2) Судебным регистровым залогом обеспечивается требование, удовлетворенное на основании решения суда.

(3) Судебный регистровый залог заносится в регистр в общем порядке.

(4) В отношении судебного регистравого залога применяются положения, касающиеся судебной ипотеки, если законом не установлено иное.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 297<sup>3</sup>. Внесение записи в регистр**

(1) Для возникновения регистравого залога, изменения его содержания или прекращения залога в регистр вносится запись на основании заявления. Заявление представляется в одностороннем порядке, и в нем выражается желание внести запись в регистр. Заявление также может представлять собой часть договора о вещном праве.

(2) Если для внесения записи требуется заявление или согласие лица, то в его качестве также может выступать вступившее в силу или подлежащее немедленному исполнению решение суда, которое подтверждает обязательство лица по содействию внесению записи, либо правовое отношение, на основании которого производится внесение записи.

(3) В случаях, предусмотренных законом, запись вносится без заявления в порядке должностных обязанностей.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 298. Применение положений в отношении судовой ипотеки**

(1) В отношении регистравого залога применяются положения главы 1 части III Закона о судовом вещном праве, касающиеся судовой ипотеки, если законом не установлено иное.

(2) В отношении регистравого залога не применяются положения статей 15–17 и 19–22, части 2 статьи 28, а также статей 43, 44, 46, 48, 50, 53 и 60–66 главы 1 Закона о судовом вещном праве.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 299. Возникновение регистравого залога**

(1) Для возникновения регистравого залога необходимо соглашение обладателя предмета залога и залогодержателя об обременении предмета регистравым залогом, а также занесение записи о залоге в соответствующий регистр.

(2) При регистрации в регистр заносятся залогодержатель и размер регистравого залога в денежном выражении.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 299<sup>1</sup>. Прекращение регистравого залога**

(1) Регистравый залог прекращается по соглашению обладателя обремененной регистравым залогом вещи и залогодержателя, и удалением записи относительно регистравого залога.

(2) Регистравый залог не прекращается с удалением предмета залога из регистра, если законом не предусмотрено иное.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 299<sup>2</sup>. Удаление предмета залога из регистра**

(1) Держатель регистра незамедлительно уведомляет держателя регистра залога об удалении предмета залога из регистра.

(2) При удалении предмета залога из регистра держатель регистра добавляет к регистровому залому примечание относительно удаления предмета залога.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 300. Порядковое место регистра залога**

(1) Порядковые места регистровых залогов определяются временем их занесения в регистр.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Если заявления о регистрации залогов, установленных на один и тот же предмет, представлены одновременно, то им присваивается одно и то же порядковое место, и оно заносится в соответствующий регистр.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) Части 1 и 2 настоящей статьи не применяются, если между заинтересованными лицами оговорено иное соотношение порядковых мест и относительно такого соглашения произведена запись в крепостной книге.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) К изменению порядкового места регистра залога применяются соответственно положения статьи 60 настоящего Закона.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(5) Соглашение, заключенное обладателем предмета регистра залога и залогодержателем при установлении регистра залога, согласно которому обладатель предмета регистра залога имеет право устанавливать на предмет регистра залога право определенного объема, занимающее порядковое место впереди порядкового места регистра залога, действительно только в том случае, если об этом произведена запись в регистре.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(6) [Часть недействительна - RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 300<sup>1</sup>. Изменение записи**

(1) Для внесения изменения или удаления записи относительно регистра залога необходимо письменное согласие залогодателя, если законом не установлено иное.

(2) Для изменения или удаления неверной записи применяются положения части 1 статьи 65 настоящего Закона.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 300<sup>2</sup>. Частичный регистровый залог**

(1) Регистровый залог можно разделить на части.

(2) При разделении регистравого залога на части необходимо внести запись в регистр. Запись вносится на основании заявления залогодержателя, если законом не установлено иное.

(3) Частичные регистравые залоги находятся на порядковом месте разделенного регистравого залога.

(4) Частичные регистравые залоги равны между собой и находятся на одном и том же порядковом месте, если законом или записью не установлено иное.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 300<sup>3</sup>. Передача регистравого залога**

Для передачи регистравого залога требуется письменное согласие залогодержателя и запись в регистре.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 300<sup>4</sup>. Отказ от регистравого залога**

(1) Если залогодержатель отказывается от регистравого залога, то его приобретает владелец предмета, обремененного регистравым залогом. Для отказа от регистравого залога залогодержатель представляет в регистр письменное заявление, на основании которого вносится запись в регистр.

(2) Если залогодержатель частично отказывается от регистравого залога, то владелец предмета, обремененного регистравым залогом, приобретает соответствующую часть регистравого залога. При использовании прав, исходящих из частичного регистравого залога, перешедшего к владельцу предмета, обремененного регистравым залогом, нельзя ущемлять интересы залогодержателя.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

### **Статья 300<sup>5</sup>. Закладывание регистравого залога**

(1) Регистравый залог закладывается целиком.

(2) При закладывании регистравого залога применяются положения, касающиеся закладывания требований.

[RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

**Статья 301.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 302. Удовлетворение требований залогодержателей**

(1) В случае неудовлетворения требований, обеспеченных регистравым залогом, залогодержатель имеет право требовать принудительного исполнения путем проведения принудительных торгов.

(2) Соглашение, которое заключено прежде, чем обеспеченное регистраемым залогом требование стало подлежащим взысканию, согласно которому залогодержатель приобретает обремененный регистраемым залогом предмет в счет удовлетворения обеспеченного регистраемым залогом требования, ничтожно.

(3) Обремененный регистраемым залогом предмет продается на основании исполнительного документа в предусмотренном законом порядке с торгов, если законом не установлено иное.

(4) Требования удовлетворяются в соответствии с порядковыми местами залогов, если иное не вытекает из закона.

(5) Требования, обеспеченные залогами, находящимися на одном и том же порядковом месте, удовлетворяются пропорционально размерам требований.  
[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 303. Публичный доступ к регистраемому залого**

Каждый имеет право ознакомиться с данными о регистраемом залоге, внесенными в регистр.

**Статья 304.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 305.** [Статья недействительна - RT I 2009, 30, 178 - в силе с 01.10.2009]

**Статья 306.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 2 ЗАКЛАДЫВАНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

**Статья 307. – Статья 308.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 3 КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАЛОГ**

**Статья 309.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 310 – Статья 312.** [Статьи недействительны]

## **Подраздел 4 ЗАКЛАДЫВАНИЕ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Статья 313.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Раздел 3 ЗАЛОГ ПРАВ**

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Статья 314. Права в качестве предмет залога**

(1) Имущественные права могут быть предметом залога, если они могут передаваться.

(2) К залогу прав применяются положения о ручном залоге, если законом не установлено иное. К залогу прав применяются положения части 3 статьи 282 настоящего Закона.

## **Статья 314<sup>1</sup>. Финансовая гарантия**

(1) Финансовой гарантией считается обременение ценных бумаг или денежных требований залоговым правом или их перевод с целью предоставления гарантии, если как гарантом, так и получателем гарантии является одно из нижеперечисленных лиц или организаций:

- 1) лицо или учреждение, указанное в пунктах 1 и 2 части 2 статьи 6 Закона о рынке ценных бумаг;
- 2) лицо или учреждение, указанное в пункте «B» или «D» части 2 статьи 1 Директивы Европейского Парламента и Совета ЕС 2002/47/ЕС о соглашениях относительно финансовых гарантий (Официальный журнал ЕС, L 168, 27.06.2002, стр. 43-50);
- 3) организатор объединения систем, указанный в части 1 статьи 213<sup>1</sup> Закона о рынке ценных бумаг;
- 4) организатор системы расчетов ценных бумаг, указанный в части 2 статьи 214 Закона о рынке ценных бумаг;
- 5) иное юридическое лицо иностранного государства, подобное лицам, указанным в пунктах 1–4 настоящей части, которому предоставлено право выступать финансовым гарантом или получателем финансовой гарантии согласно правовым актам стран-участниц соглашения о Европейской экономической зоне или Европейского Союза.

(2) Финансовой гарантией также считается обременение залоговым правом права требования, ценных бумаг или кредитного требования в том случае, если одной стороной в сделке является лицо или организация, указанная в пунктах 1-5 части 1 настоящей статьи, а гарантом или получателем гарантии выступает коммерческое объединение, которое согласно своему отчету за последний хозяйственный год или консолидированному отчету соответствует как минимум двум из нижеперечисленных условий, а именно:

- 1) в коммерческом объединении в течение хозяйственного года насчитывается в среднем более 250 работников;
- 2) величина баланса коммерческого объединения за год превышает 43 миллиона евро;
- 3) годовой оборот коммерческого объединения превышает 50 миллионов евро.

(3) Финансовой гарантией можно обременить исключительно ценные бумаги, указанные в пунктах 1-5 и пункте 7 части 1 статьи 2 Закона о рынке ценных бумаг и в части 3 той же статьи, а также прочие права или требования, связанные с вышеупомянутыми ценными бумагами, при условии, что право или требование, связанное с ценной бумагой или бумагами будет выражено и перенесено исключительно посредством записи в регистре в значении части 2 статьи 917 Обязательственно-правового закона.

(4) Кредитное требование в значении настоящего Закона — это требование, исходящее из займа или кредита, выданного кредитным учреждением либо лицом или организацией, указанной в статье 2 Директивы Европейского Парламента и Совета ЕС 2006/48/ЕС об основании и

деятельности кредитных учреждений (Официальный журнал ЕС, L 177, 30.6.2006, стр. 1–200), за исключением требований, исходящих из договора о потребительском кредите или кредитного договора с микропредприятием или малым предприятием. Микропредприятием или малым предприятием считается предприятие, в котором в течение хозяйственного года насчитывается менее 50 работников, а величина его годового баланса или годовой оборот не превышает 10 миллионов евро.

(5) Финансовой гарантией также считается перечисление находящихся на счету денежных средств, ценных бумаг или кредитного требования лицу или организации, указанной в части 1 или 2 настоящей статьи с целью предоставления гарантии на основаниях, приведенных в Обязательственно-правовом законе, и в соответствии с положениями части 1 статьи 314<sup>2</sup> настоящего Закона.

[RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]

### **Статья 314<sup>2</sup>. Предоставление финансовой гарантии**

(1) Заключение соглашения о финансовой гарантии должно быть возможно доказать в письменной или иной форме, обладающей аналогичным правовым значением, а способ предоставления финансовой гарантии должен обеспечить получателю гарантии возможность контролировать предмет финансовой гарантии. Нарушение принципа, указанного в первом предложении настоящей части, не влияет на действие соглашения о финансовой гарантии.

(2) При предоставлении кредитных требований в качестве финансовой гарантии на основании статьи 314<sup>1</sup> настоящего Закона, получателю гарантии предоставляется письменный перечень кредитных требований, выступающих в качестве финансовой гарантии.

(3) При предоставлении кредитных требований в качестве финансовой гарантии не применяются положения части 3 статьи 315 настоящего Закона и статьи 168 Обязательственно-правового закона. Если залогодержатель нуждается в дополнительной информации для выставления требования в отношении должника, то залогодатель при возможности должен предоставить залогодержателю соответствующую информацию.

(4) На действие финансовой гарантии, установленной в пользу получателя гарантии, не влияет право гаранта на замену финансовой гарантии, возврат переизбытка финансовой гарантии, а также право на проценты и прочие побочные требования в случае кредитных требований.

[RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]

### **Статья 314<sup>3</sup>. Распоряжение финансовой гарантией**

(1) Залогодержатель на основании соглашения о финансовой гарантии может распоряжаться предметом финансовой гарантии, за исключением кредитного требования.

(2) Если залогодержатель использует предоставленное ему соглашением о финансовой гарантии правом на распоряжение предметом финансовой гарантии, он обязуется заместить изначальный предмет финансовой гарантией предметом, обладающим аналогичной ценностью, не позднее, чем обеспеченное финансовой гарантией требование будет подлежать взысканию, при этом денежную сумму следует заместить денежной суммой в той же валюте, а ценную бумагу – ценной бумагой того же эмитента, относящуюся к той же эмиссии или виду, при этом



номинальная стоимость, валюта и тип ценной бумаги должны быть аналогичными, если сторонами не было оговорено иное.

[RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]

### **Статья 315. Установление залога**

(1) Для залога прав необходимо соглашение между залогодателем и залогодержателем об установлении залога, если законом не установлено иное.

(2) Соглашение, указанное в части 1 настоящей статьи должно быть оформлено в письменном виде, если законом не установлено иное.

(2<sup>1</sup>) [Часть недействительна - RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]

(3) Если залогодержатель в связи с залогом получает право требовать исполнения заложенного требования и принимать его исполнение, то залогодатель должен передать залогодержателю документы, подтверждающие требование и побочные требования, а также передать информацию, необходимую для предъявления требования к должнику.

[RT I 2004, 37, 255 - в силе с 01.05.2004]

### **Статья 316. Прекращение и изменение заложенных прав**

(1) Заложенное право может быть прекращено сделкой только с согласия залогодержателя. Согласие следует дать лицу, в пользу которого производится прекращение. Согласие является безотзывным.

(2) Для изменения заложенного права необходимо согласие залогодержателя, если это влечет уменьшение ценности заложенного права или если изменение иным образом уменьшает обеспечение залогодержателя. Согласие следует дать лицу, в пользу которого производится изменение.

(3) Положения частей 1 и 2 настоящей статьи не распространяются на прекращение или изменение акций, паев, паев инвестиционных фондов или подобных им прав, заложенных в качестве прав, которое основывается на решении соответствующего органа акционерного общества, товарищества с ограниченной ответственностью или инвестиционного фонда. Если предпосылкой для изменения или прекращения права, наряду с принятым таким органом решением, также является согласие залогодателя, являющегося управомоченным лицом, то правом на предоставление такого согласия, в соответствии с положениями частей 1 и 2 настоящей статьи, обладает залогодержатель.

[RT I, 04.03.2015, 4 – в силе с 01.07.2015]

### **Статья 317. Уведомление о залоге требований**

(1) Залогодатель должен уведомить должника по заложенному требованию о залоге требования, если иное не оговорено в договоре залога.

(2) Уведомление залогодателем о залоге требования или представление залогодержателем должнику выданного залогодателем документа о залоге имеет те же последствия, что и уведомление об уступке требования.

(3) Должник по требованию залогодателя или залогодержателя обязан представить письменное подтверждение относительно его уведомления о закладывании.

### **Статья 318. Последствия залога для должника в случае залога требования**

В случае залога требования к правовым отношениям между залогодержателем и должником по заложенному требованию применяются положения, касающиеся отношения между приобретателем и должником в случае уступки требования, если законом не установлено иное.

### **Статья 319. Исполнение обязательств в случае залога требования**

(1) В случае залога требования залогодатель и залогодержатель могут до возникновения права продажи потребовать от должника исполнения обязанности только совместно, и должник может исполнить ее только совместно в отношении залогодателя и залогодержателя.

(2) После возникновения права продажи исполнения заложенного требования может потребовать только залогодержатель, и должник может его исполнить только в отношении залогодержателя. Исполнение обязанности залогодержателю имеет такое же значение, как исполнение заимодавцу.

(3) Если предметом залога является часть требования, при отсутствии иного соглашения за залогодателем остается преимущественное право на удовлетворение не обремененной залогом части требования, а также преимущественное порядковое место для побочных прав и обеспечения.

(4) Если залогодатель и залогодержатель не договорились об ином, то установленное на требование залоговое право распространяется также на подлежащие уплате должником проценты по заложенному требованию и на прочие побочные требования.

### **Статья 319<sup>1</sup>. Право предуведомления**

(1) Если взыскиваемость заложенного требования зависит от предуведомления, то заимодавец может предуведомить до возникновения права продажи.

(2) Предуведомление должника действительно, если оно сделано как залогодержателю, так и заимодавцу.

(3) После возникновения права продажи (статья 292) предуведомлять могут как заимодавец, так и залогодатель. В случае должника достаточно уведомления залогодержателя.

### **Статья 319<sup>2</sup>. Допустимость соглашения с отклонением**

(1) Залогодатель и залогодержатель могут договориться о способе продажи предмета залога, отличном от установленного Законом. Если третье лицо имеет право на предмет залога, которое

прекращается в случае продажи предмета залога, то для изменения способа продажи необходимо его согласие.

(2) Не допускается отклонение соглашения от положений части 3 статьи 292, за исключением случаев, когда речь идет о финансовой гарантии, указанной в статье 314<sup>1</sup> настоящего Закона, и соглашение сторон позволяет определить стоимость заложенного предмета способом, имеющим экономические обоснования.

[RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]

(3) Если при установлении финансовой гарантии заключено соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи, считается, что при возникновении права продажи обеспеченное залогом требование будет удовлетворено в размере, соответствующем оговоренной стоимости заложенного предмета.

[RT I 2004, 37, 255 - в силе с 01.05.2004]

(4) На основании соглашения о финансовом залоге срок предварительного уведомления о продаже предмета залога может быть короче срока, указанного в части 1 статьи 293 настоящего Закона.

[RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]

### **Статья 319<sup>3</sup>. Содействие взысканию**

(1) Если требуется исполнение совместно залогодержателю и заимодавцу, и если требование является взыскиваемым, то залогодержатель и заимодавец обязаны принять исполнение совместно.

(2) Если залогодержатель имеет право самостоятельно взыскать требование, то он должен действовать разумным способом и с необходимым прилежанием. Залогодержатель должен незамедлительно уведомить о взыскании заимодавца.

### **Статья 319<sup>4</sup>. Действие исполнения**

Если должник исполняет свою обязанность в соответствии с частью 1 или частью 2 статьи 319 настоящего Закона, то заимодавец приобретает предмет, полученный при исполнении, а залогодержатель — залоговое право на этот предмет. Если исполнение состоит в передаче собственности на недвижимую вещь, то залогодержатель имеет право на ипотеку; если исполнение состоит в передаче права на закрепленное судно или строящееся судно, то залогодержатель имеет право на судовую ипотеку.

### **Статья 319<sup>5</sup>. Депонирование взысканных денег**

(1) Если денежное требование взыскивается в соответствии с частью 1 статьи 319 настоящего Закона, то полученные деньги необходимо депонировать в пользу залогодержателя таким образом, чтобы у залогодержателя возникло право на депонированную сумму в день возникновения права продажи согласно статье 292 настоящего Закона.

(2) Если денежное требование взыскивается в соответствии с частью 2 статьи 319 настоящего Закона, то взысканная сумма остается у залогодержателя в размере, в котором это необходимо

для удовлетворения его требования. Остальные деньги залогодержатель должен выдать залогодателю.

#### **Статья 319<sup>6</sup>. Продажа иных прав**

Продажа иных заложенных прав производится в соответствии с положениями о ручном залоге.

**Статья 319<sup>7</sup>.** [Статья недействительна - РТ I 2004, 37, 255 - в силе с 01.05.2004]

### **Раздел 4 ПРАВО УДЕРЖАНИЯ**

**Статья 320 – Статья 324** [Статьи недействительны - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Глава 3 ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

#### **Раздел 1 ИПОТЕКА**

#### **Подраздел 1 ПОНЯТИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ**

#### **Статья 325. Понятие ипотеки**

(1) Недвижимая вещь может быть обременена ипотекой таким образом, что лицо, в пользу которого установлена ипотека (ипотекодержатель), имеет право на удовлетворение обеспеченного ипотекой требования за счет заложенной недвижимой вещи.

(2) Идеальная доля недвижимой вещи может быть обременена ипотекой только в случае, если она является долей участника долевой собственности.

(3) Ипотека не может быть установлена лишь на реальную часть недвижимой вещи и часть в идеальной доле участника долевой собственности.

(4) Ипотека не предполагает существования обеспечиваемого требования.

(5) Если требование, обеспеченное ипотекой, прекратилось в связи с прекращением являвшегося должником юридического лица, то требование в отношении собственника обремененной залогом недвижимой вещи считается остающимся в силе.

[РТ I 2003, 17, 95 - в силе с 01.01.2004]

#### **Статья 326. Форма соглашения об установлении ипотеки**

Заключаемый для установления ипотеки договор вещного права должен быть нотариально удостоверен.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 327. Ипотечная запись**

В записи в крепостной книге об установлении ипотеки должны быть указаны ипотекодержатель, размер ипотеки в денежном выражении (сумма ипотеки).

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 328. Изначальная ипотека собственника**

(1) Собственник недвижимой вещи может установить ипотеку в свою пользу.

(2) Ипотека собственника устанавливается на основании нотариально заверенного заявления собственника путем внесения записи в крепостную книгу.

### **Статья 329. Отказ ипотекодержателя от ипотеки**

(1) В случае отказа ипотекодержателя от ипотеки она приобретается собственником обремененной недвижимой вещи. Для отказа требуется внесение записи в крепостную книгу на основании нотариально заверенного заявления ипотекодержателя.

(2) При частичном отказе ипотекодержателя от ипотеки применяются положения части 2 статьи 349 настоящего Закона.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 330. Прекращение ипотеки**

Для прекращения ипотеки необходимо нотариально удостоверенное согласие собственника недвижимой вещи. О согласии следует заявить в крепостное отделение или ипотекодержателю. Согласие является безотзывным.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 331. Прекращение ипотеки по требованию собственника**

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1) Если место жительства или нахождения ипотекодержателя неизвестно, собственник обремененной недвижимой вещи может потребовать аннулирования ипотеки или ее превращения в ипотеку собственника, если собственник имеет право на удовлетворение требования, и он депонирует всю сумму ипотеки.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Проценты следует депонировать, если процентная ставка занесена в крепостную книгу, но не в большем размере, чем за три года со дня, когда собственник недвижимой вещи подал в суд заявление об аннулировании ипотеки или ее превращении в ипотеку собственника.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) В случае предъявления требования, указанного в части 1 настоящей статьи, суд назначает срок для представления возражений и публикует соответствующее объявление. Если в течение назначенного срока возражения не будут представлены, или они будут отклонены, то суд

выносит решение об аннулировании ипотеки, которое является основанием для производства записи в крепостной книге.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3<sup>1</sup>) Собственник недвижимой вещи имеет право ходатайствовать о том, чтобы вместо депонированной суммы ипотеки и процентов, указанных в части 1 и 2 настоящей статьи, суд назначил пятилетний срок для представления возражений. По истечении пятилетнего срока суд публикует повторное объявление и назначает новый срок для представления возражений продолжительностью три месяца. В течение вышеназванного нового срока суд по собственной инициативе также должен собирать данные относительно места жительства или местонахождения ипотекодержателя, и в случае их установления постараться связаться с ипотекодержателем. Если в течение повторно назначенного срока возражения также не будут представлены, или они будут отклонены, то суд выносит решение об аннулировании ипотеки, которое является основанием для производства записи в крепостной книге.

[RT I 2010, 26, 128 - в силе с 14.06.2010]

(4) Ипотекодержатель имеет право на получение депонированных денег в течение пяти лет со дня аннулирования ипотеки или ее превращения в ипотеку собственника. Если ипотекодержатель в течение этого срока не обратился за деньгами, собственник недвижимой вещи имеет право получить их обратно.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

### **Статья 332. Аннулирование ипотеки собственника по требованию ипотекодержателя**

(1) Если обладателем ипотеки и собственником обремененной недвижимой вещи становится одно и то же лицо, то ипотекодержатель, имеющий то же или более отдаленное порядковое место, может потребовать аннулирования такой ипотеки.

(2) Положения части 1 настоящей статьи не распространяются на ипотеку, возникшую на основании статьи 328 настоящего Закона.

(3) Требование, установленное частью 1 настоящей статьи, не распространяется на ипотеку, из записи о которой явствует его недействительность в отношении данной ипотеки.

(4) Для обеспечения требования, установленного в части 1 настоящей статьи, в крепостную книгу может быть занесена предварительная отметка после возникновения ипотеки собственника.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подраздел 2 СОДЕРЖАНИЕ**

### **Подподраздел 1 Общие положения**

### **Статья 333. Права собственника обремененной недвижимой вещи**

Собственник обремененной ипотекой недвижимой вещи имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться обремененной недвижимой вещью, если он не уменьшает этим стоимость

обремененной недвижимой вещи и не ущемляет права ипотекодержателя иным образом, за исключением случаев, когда это происходит в результате надлежащего ведения хозяйства.

### **Статья 334. Права ипотекодержателя по предотвращению уменьшения стоимости недвижимой вещи**

(1) Если в результате действий собственника уменьшается стоимость обремененной недвижимой вещи, ипотекодержатель имеет право потребовать, чтобы собственник недвижимой вещи в дальнейшем прекратил деятельность, причиняющую вред.

(2) В целях предотвращения уменьшения стоимости обремененной недвижимой вещи ипотекодержатель может на основании судебного акта совершать необходимые для этого действия. Такие действия могут быть совершены ипотекодержателем и без судебного акта, если промедление привело бы к существенному уменьшению стоимости обремененной недвижимой вещи.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

(3) Ипотекодержатель имеет право на компенсацию расходов, связанных с указанными в части 2 настоящей статьи действиями. Для обеспечения компенсации расходов, связанных с названными действиями, ему принадлежит ипотека, которая не занесена в крепостную книгу и находится на том же порядковом месте, что и его ипотека.

### **Статья 335. Права ипотекодержателя при уменьшении ценности недвижимой вещи**

(1) Если уменьшение стоимости обремененной недвижимой вещи предполагается либо уже произошло, то ипотекодержатель может потребовать от собственника недвижимой вещи восстановления прежнего состояния или представления дополнительной гарантии.

(2) В случае невозможности восстановления собственником недвижимой вещи прежнего состояния и непредоставления дополнительной гарантии по требованию ипотекодержателя, последний может потребовать удовлетворения обеспеченного ипотекой требования в размере предъявлении требования об удовлетворении следует известить за месяц.

(3) Если стоимость обремененной недвижимой вещи уменьшилась не по вине собственника, то ипотекодержатель может потребовать представления дополнительной гарантии или частичной уплаты долга в размере, в котором уменьшение стоимости было возмещено собственнику недвижимой вещи. Ипотекодержатель не может потребовать дополнительного залога или частичной выплаты задолженности, если стоимость недвижимой вещи, на которой находится основное местожительство физического лица, изменится ввиду изменения ситуации на рынке недвижимых вещей.

[RT I, 06.12.2010, 1 - в силе с 05.04.2011]

### **Статья 336. Уменьшение стоимости принадлежностей**

Уменьшение стоимости принадлежностей обремененной недвижимой вещи или их отделение от недвижимой вещи вопреки требованиям надлежащего ведения хозяйства предоставляет ипотекодержателю те же права, что и при уменьшении стоимости недвижимой вещи.

### **Статья 337. Распоряжение обремененной недвижимой вещью**

(1) Отказ собственника от права на отчуждение или дополнительное обременение обремененной ипотекой недвижимой вещи недействителен.

(2) Если после установления ипотеки на эту же недвижимую вещь без согласия ипотекодержателя устанавливается сервитут или реальная повинность, ипотеке отдается предпочтение перед установленными позднее сервитутами или реальными повинностями. Названные сервитуты или реальные повинности аннулируются в размере, в котором они ущемляют осуществление ипотеки.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 338. Распоряжение ипотекой**

(1) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) Для передачи ипотеки требуются нотариально заверенное соглашение между держателем и приобретателем ипотеки и внесение записи в крепостную книгу.

(3) Ипотека закладывается в полном размере. В крепостной книге делается соответствующая отметка о залогодержателе.

### **Статья 338<sup>1</sup>. Залог ипотеки**

(1) При залоге ипотеки применяются соответственно положения о залоге требований.

(2) В случае залога обеспеченных ипотекой требований залогодержатель имеет право требовать также залога ипотеки, обеспечивающей требование, если стороны не договорились об ином.

(3) При возникновении права продажи залогодержатель имеет право осуществлять права ипотекодержателя.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 339.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подподраздел 2 Порядковое место**

**Статья 340 – Статья 341.** [Статьи недействительны - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

## **Подподраздел 3 Размер ипотеки**

**Статья 342.** [Статья недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 343. Распространение ипотеки на недвижимую вещь**



(1) Ипотека распространяется на части, принадлежности и плоды недвижимой вещи. Ипотека не распространяется на принадлежности недвижимой вещи, которые не находятся в собственности собственника недвижимой вещи.

(2) Ипотека не распространяется на принадлежности, части и естественные плоды, отчужденные в соответствии с надлежащим ведением хозяйства или навечно отделенные от недвижимой вещи до наложения на нее ареста.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 344. Распространение ипотеки на требования по аренде и найму**

Если обремененная ипотекой недвижимая вещь сдана в аренду или внаем, то ипотека распространяется также на требование по аренде или найму, которое возникает в период с наложения ареста на недвижимую вещь или объявления банкротства должника и до продажи недвижимой вещи, либо возникло в течение года до наложения ареста на недвижимую вещь или объявления банкротства должника и не было обращено к взысканию.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

#### **Статья 345. Распространение ипотеки на страховое возмещение**

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1) Если обремененная ипотекой недвижимая вещь застрахована, ипотека распространяется также на требование о страховом возмещении.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(3) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(4) [Часть недействительна - RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Подподраздел 4**

#### **Удовлетворение требований**

#### **Статья 346. Размер требований**

(1) Ипотекой обеспечиваются требование, проценты, не выплаченные по этому требованию в течение трех лет до продажи недвижимой вещи с принудительных торгов или объявления банкротства, а также неустойка, издержки по взысканию долга, страховые взносы, уплаченные ипотекодержателем за собственника недвижимой вещи, и прочие побочные требования.

[RT I, 06.12.2010, 1 - в силе с 05.04.2011]

(2) Соглашение, которым определяется, какое требование обеспечено ипотекой, должно быть нотариально удостоверено. При смене собственника недвижимой вещи, обремененной ипотекой, соглашение о залоге также действует в отношении нового собственника, а при смене ипотекодержателя – в отношении нового ипотекодержателя.

[RT I, 06.12.2010, 1 - в силе с 05.04.2011]

**Статья 347 – Статья 348.** [Статьи недействительны - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 349. Переход ипотеки к собственнику**

(1) Если обеспеченное ипотекой требование удовлетворяется, или требование не возникало, то каждый очередной собственник обремененной недвижимой вещи может потребовать занесения ипотеки на свое имя или ее аннулирования, если не заключено иного соглашения.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(2) В случае частичного удовлетворения обеспеченного ипотекой требования каждый очередной собственник обремененной недвижимой вещи может потребовать занесения в крепостную книгу в свою пользу части ипотеки в размере удовлетворенного требования либо аннулирования ипотеки.

(3) Если долг уплачен собственником обремененной ипотекой недвижимой вещи, который не является должником, то требование в удовлетворенной части переходит к нему. В этом случае применяются положения, относящиеся к поручительству.

**Статья 350.** [Статья недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

**Статья 351. Возражения собственника недвижимой вещи**

(1) Собственник недвижимой вещи может выдвигать против ипотекодержателя только такие возражения, которые основываются на записях в крепостной книге, или наличие которых в отношении кредитора, предъявившего требование о взыскании, обуславливается обязательно-правовыми основаниями.

(2) Возражения, указанные в части 1 настоящей статьи, могут быть представлены собственником недвижимой вещи также правопреемнику кредитора или лицу, которому ипотекодержатель передал ипотеку (статья 338).

(3) [Часть недействительна - РТ I, 06.12.2010, 1 - в силе с 05.04.2011]

**Статья 352. Принудительное исполнение**

[РТ I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(1) В случае неисполнения обеспеченного ипотекой требования ипотекодержатель имеет право потребовать принудительного исполнения в порядке, предусмотренном Кодексом об исполнительном производстве.

(2) Соглашение, которое было заключено прежде, чем обеспеченного ипотекой требование стало подлежащим взысканию, и согласно которому ипотекодержатель приобретает обремененную ипотекой недвижимую вещь для удовлетворения обеспеченного ипотекой требования, ничтожно.

(3) [Часть недействительна - РТ I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(4) [Часть недействительна - РТ I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

### **Статья 353. Очередность удовлетворения требований ипотечодержателей**

(1) Из денег, вырученных при принудительном исполнении, удовлетворяются обеспеченные ипотекой требования ипотечодержателей, для удовлетворения которых принудительное исполнение было осуществлено, в соответствии с порядковыми местами ипотек.

(2) Требование, обеспеченное ипотекой, находящейся на последующем порядковом месте, удовлетворяется после удовлетворения требования, обеспеченного ипотекой, находящейся на предшествующем порядковом месте.

(3) Требования, обеспеченные ипотеками, находящимися на одном и том же порядковом месте, удовлетворяются одновременно и пропорционально размерам требований.

(4) [Часть недействительна]

### **Статья 354. Особенности ипотеки собственника при принудительном исполнении**

(1) В случае с ипотекой собственника собственник обремененной недвижимой вещи не может потребовать принудительного исполнения для удовлетворения своего требования.

(2) [Часть недействительна - РТ I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

## **Подподраздел 5 Раздел и соединение ипотек**

### **Статья 355. Частичная ипотека**

(1) Ипотека может быть разделена на части.

(2) Для раздела ипотеки на части, а также для изменения порядкового места между частичными ипотеками не требуется согласие собственника.

(3) Частичные ипотеки занимают порядковое место существовавшей ипотеки.

### **Статья 356. [Статья недействительна - РТ I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]**

(2) Ипотека остается в силе в отношении возникших недвижимых вещей в соответствии с соглашением, указанным в части 1 настоящей статьи.

[РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

### **Статья 357. [Статья недействительна - РТ I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]**

### **Статья 358. Перевод ипотеки**

(1) При землеустройстве и перепланировке, осуществляемых государством или самоуправлением, ипотеки, обременяющие уступаемые недвижимые вещи, переносятся с сохранением их существующих порядковых мест на предоставляемые взамен недвижимые вещи.

(2) Если при приобретении в публичных интересах обремененной ипотекой недвижимой вещи, в том числе принудительном отчуждении, недвижимая вещь заменяется другой, то ипотеки, обременявшие отчужденную недвижимую вещь, устанавливаются на предоставленную взамен недвижимую вещь в соответствии с существующими порядковыми местами.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

(3) Если несколько недвижимых вещей, которые обременены несколькими ипотеками или же некоторые из которых не обременены ипотеками, соединяются в одну недвижимую вещь, ипотеки переносятся на соединенную недвижимую вещь с максимально возможным сохранением их существующих порядковых мест.

## **Подподраздел 6 Общая ипотека**

### **Статья 359. Понятие общей ипотеки**

(1) Одной ипотекой можно обременять несколько недвижимых вещей. В этом случае каждая недвижимая вещь несет ответственность за все обеспеченное ипотекой требование.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

(1<sup>1</sup>) В отношении общей ипотеки недвижимой вещью считается также идеальная доля в недвижимой вещи, принадлежащая участнику долевой собственности.

(2) При установлении общей ипотеки в крепостной книге по каждой обременяемой недвижимой вещи должны быть указаны другие обремененные общей ипотекой недвижимые вещи.

### **Статья 360. Удовлетворение требования, обеспеченного общей ипотекой**

(1) Ипотекодержатель имеет право на полное или частичное удовлетворение требования за счет каждой из обремененных общей ипотекой недвижимых вещей.

(2) Ипотекодержатель может разделить сумму ипотеки между обремененными недвижимыми вещами с определением размера, в котором каждая недвижимая вещь несет ответственность за ипотеку.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

### **Статья 361. Удовлетворение требования собственником одной из недвижимых вещей**

(1) Если собственник обремененной общей ипотекой недвижимой вещи удовлетворяет требование ипотекодержателя, то он может потребовать внесения на свое имя общей ипотеки, обременяющей его недвижимую вещь. Общие ипотеки на другие недвижимые вещи подлежат аннулированию.

(2) Если собственник недвижимой вещи, удовлетворивший требование ипотекодержателя, может требовать от собственников других недвижимых вещей, обремененных общей ипотекой, компенсации, то он также может потребовать внесения на свое имя общих ипотек, обременяющих другие недвижимые вещи, в размере, равном сумме компенсации.

[RT I 2003, 13, 64 - в силе с 01.07.2003]

#### **Статья 362. Общая ипотека собственника**

(1) Если требование, для обеспечения которого установлена общая ипотека, не возникает или же прекращается, или если ипотекодержатель отказывается от общей ипотеки, то собственники недвижимых вещей, обремененных общей ипотекой, могут потребовать занесения в крепостную книгу общей ипотеки на свои имена совместно.

(2) В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, каждый собственник обремененной общей ипотекой недвижимой вещи может потребовать, чтобы его недвижимая вещь обременялась ипотекой собственника пропорционально стоимости его недвижимой вещи, если нет иного соглашения.

[RT I, 29.06.2018, 1 – в силе с 01.07.2018]

### **Раздел 2 СУДЕБНАЯ ИПОТЕКА**

#### **Статья 363. Понятие судебной ипотеки**

(1) Для обеспечения иска суд может в размере искового требования установить ипотеку, которая должна быть занесена в крепостную книгу как судебная ипотека.

(2) Судебной ипотекой обеспечивается требование, удовлетворенное по судебному акту.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

(3) Положения частей 1 и 2 настоящей статьи применяются соответственно в случае установления ипотеки на недвижимую вещь на основании постановления должностного лица, уполномоченного на это иным законом.

[RT I 2008, 59, 330 - в силе с 01.01.2009]

#### **Статья 363<sup>1</sup>. Судебная ипотека на несколько недвижимых вещей**

Если судебная ипотека устанавливается на несколько недвижимых вещей собственника, то обеспечиваемое ею требование распределяется по недвижимым вещам в долях, определенных кредитором.

#### **Статья 364. Применение положений об ипотеке**

В остальном к судебной ипотеке применяются положения, относящиеся к ипотеке.

### **Часть 9 ВВЕДЕНИЕ ЗАКОНА В ДЕЙСТВИЕ**

## **Статья 365. Вступление закона в силу**

Настоящий закон вступает в силу в порядке и на условиях, предусмотренных законом о введении в действие и применении настоящего Закона.

<sup>1</sup> Директива Европейского Парламента и Совета ЕС 2002/47/ЕС о соглашениях относительно финансовых гарантий (Официальный журнал ЕС, L 168, 27.06.2002, стр. 43-50); последняя редакция – директива 2009/44/ЕС (Официальный журнал ЕС, L 146, 10.6.2009, стр. 37–43).  
[RT I, 29.06.2011, 1 - в силе с 30.06.2011]